



**Unione Comuni Valle del Samoggia**

*Bazzano - Castello di Serravalle - Crespellano  
Monte San Pietro - Monteveglio - Savigno*



**Città di Zola Predosa**

# ***Regolamento Edilizio Area Bazzanese***

## **REDAZIONE:**

### **GRUPPO TECNICO DI LAVORO**

**Simonetta Bernardi**

*Comune di Zola Predosa*

**Valeria Casella**

*Comune di Monte San Pietro*

**Piero Cinti**

*Comune di Monteveglio*

**Stefano Cremonini**

*Unione Comuni Valle del Samoggia*

**Francesca Cristoni**

*Comune di Savigno*

**Andrea Diolaiti**

*Comune di Crespellano*

**Marco Lenzi**

*Comune di Castello di Serravalle*

**Fabio Garagnani**

*Comune di Bazzano*

### **SEGRETERIA**

**Erika Rodolfi**

*Unione Comuni Valle del Samoggia*

Castello di Serravalle, 11 aprile 2006

## INDICE

<b>PARTE PRIMA - NORME PRELIMINARI .....</b>	<b>5</b>
Art. 1 - Oggetto e principi .....	5
<b>PARTE SECONDA.....</b>	<b>6</b>
<b>TITOLO I -.....</b>	<b>6</b>
Art. 2 - Definizioni generali .....	6
Art. 3 - Superfici.....	13
Art. 4 - Volume.....	15
Art. 5 - Rapporto di copertura.....	15
Art. 6 - Sagoma .....	15
Art. 7 - Piano di un edificio .....	15
Art. 8 - Altezze .....	16
Art. 9 - Distanze (D).....	17
Art. 10 - Visuale libera (VL) .....	17
Art. 11 - Opere di urbanizzazione.....	17
Art. 12 - Parametri urbanistici.....	18
Art. 13 - Interventi in zona agricola.....	18
Art. 14 - Valutazione di impatto ambientale .....	19
<b>TITOLO II - TIPI DI INTERVENTO .....</b>	<b>20</b>
Art. 15 - Tipi di intervento edilizio .....	20
Art. 16 - Manutenzione ordinaria.....	21
Art. 17 - Interventi minori.....	21
Art. 18 - Manutenzione straordinaria.....	22
Art. 19 - Restauro scientifico .....	22
Art. 20 - Restauro e risanamento conservativo.....	23
Art. 21 - Ripristino tipologico .....	24
Art. 22 - Ristrutturazione edilizia .....	24
Art. 23 - Ristrutturazione edilizia vincolata .....	24
Art. 24 - Ristrutturazione urbanistica .....	25
Art. 25 - Interventi attuabili attraverso piani urbanistici attuativi (p.u.a.) .....	25
Art. 26 - Cambio d'uso.....	25
Art. 27 - Eliminazione delle barriere architettoniche.....	26
Art. 28 - Interventi di nuova costruzione.....	26
Art. 29 - Dotazioni territoriali.....	26
Art. 30 - Ampliamento.....	26
Art. 31 - Depositi di materiale e impianti all'aperto.....	27
Art. 32 - Scavi, rinterri e sistemazione dei terreni .....	27
Art. 33 - Demolizioni .....	27
Art. 34 - Interventi relativi all'arredo urbano e agli spazi aperti .....	27
Art. 35 - Varianti minori.....	28
Art. 36 - Varianti essenziali.....	28
Art. 37 - Recupero dei sottotetti.....	28
Art. 38 - Parcheggi pertinenziali.....	29
Art. 39 - Realizzazione di campi per attività sportive e ricreative.....	29
Art. 40 - Opere cimiteriali.....	30
Art. 41 - Recupero e risanamento di aree libere .....	30
<b>TITOLO III - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO (COMMISSIONE Q.A.P.).....</b>	<b>30</b>
Art. 42 - Definizione e compiti .....	30
Art. 43 - Composizione e nomina.....	30
Art. 44 - Funzionamento e pubblicità.....	30
<b>PARTE TERZA - TITOLI ABILITATIVI E NORME PROCEDURALI: ADEMPIMENTI</b>	
<b>PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI.....</b>	<b>32</b>
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>32</b>
Art. 45 - Sportello unico per l'edilizia (s.u.e.).....	32
Art. 46 - Responsabile del procedimento .....	32
Art. 47 - Titolo abilitativo .....	32
Art. 48 - Controllo sulle opere ed autocertificazione .....	32
Art. 49 - Valutazione preventiva .....	33
Art. 50 - Richiesta di preparare alla Commissione Q.A.P. ....	33
Art. 51 - Interventi urgenti.....	33

<b>TITOLO II - PERMESSO DI COSTRUIRE .....</b>	<b>34</b>
Art. 52 - Interventi soggetti a permesso di costruire.....	34
Art. 53 - Caratteristiche del permesso di costruire .....	34
Art. 54 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire e documenti attestanti il titolo .....	34
Art. 55 - Richiesta e documentazione .....	35
Art. 56 - Procedimenti per il rilascio del permesso di costruire .....	40
Art. 57 - Ritiro del permesso di costruire .....	41
Art. 58 - Efficacia del permesso di costruire.....	42
Art. 59 - Decadenza e annullamento.....	42
Art. 60 - Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire .....	42
Art. 61 - Permesso di costruire in deroga.....	42
Art. 62 - Permesso di costruire in sanatoria.....	42
<b>TITOLO III - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A.) .....</b>	<b>43</b>
Art. 63 - Interventi soggetti a d.i.a. ....	43
Art. 64 - Soggetti aventi titolo a presentare la d.i.a. e documenti attestanti il titolo .....	44
Art. 65 - Richiesta e documentazione .....	44
Art. 66 - Disciplina della d.i.a.....	44
Art. 67 - Controllo sugli interventi oggetto di d.i.a. ....	45
Art. 68 - Sanatoria per opere realizzate in assenza o in difformità dalla d.i.a.....	45
<b>TITOLO IV - COMUNICAZIONE PREVENTIVA .....</b>	<b>46</b>
Art. 69 - Comunicazione preventiva per interventi minori .....	46
Art. 70 - Comunicazione preventiva per attività edilizia libera .....	46
<b>TITOLO V - RIESAME .....</b>	<b>46</b>
Art. 71 - Riesame del permesso di costruire e della d.i.a.....	46
Art. 72 - Riesame del provvedimento che si discosta dal parere della commissione q.a.p. ....	46
Art. 73 - Volturazione.....	46
<b>TITOLO VI - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....</b>	<b>46</b>
Art. 74 - Calcolo del contributo di costruzione.....	46
Art. 75 - Modalità di corresponsione del contributo di costruzione .....	47
<b>TITOLO VII – ESAME PREVENTIVO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE .....</b>	<b>47</b>
Art. 76 - Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute - attività con obbligo di preparare ausl (art. 33 della l.r. 31/2002 e deliberazione g.r. n. 447 del 21/02/1995).....	47
<b>TITOLO VIII - ATTREZZATURE COLLETTIVE ED URBANIZZAZIONI .....</b>	<b>48</b>
Art. 77 - Attrezzature e spazi collettivi.....	48
Art. 78 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti. quantità e localizzazione .....	48
Art. 79 - Articolazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali.....	49
Art. 80 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi. casi di monetizzazione .....	50
<b>TITOLO IX - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.) .....</b>	<b>50</b>
Art. 81 - Norme generali.....	50
Art. 82 - Piani particolareggiati di iniziativa privata. richiesta .....	50
Art. 83 - Iter e istruttoria dei piani particolareggiati di iniziativa privata .....	54
Art. 84 - Approvazione.....	54
Art. 85 - Piano di recupero di iniziativa privata .....	54
Art. 86 - Piano di riqualificazione urbana (p.r.u.).....	55
Art. 87 - Piani urbanistici di iniziativa pubblica .....	56
Art. 88 - Piani urbanistici di intervento pubblico .....	57
Art. 89 - Programma integrato di intervento .....	57
Art. 90 - Accordi con i privati .....	57
Art. 91 - Conferenza dei servizi.....	57
<b>PARTE QUARTA - NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI .....</b>	<b>58</b>
<b>TITOLO I - ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	<b>58</b>
Art. 92 - Comunicazione di inizio lavori .....	58
Art. 93 - Vigilanza durante l'esecuzione .....	58
Art. 94 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità .....	58
Art. 95 - Tolleranze di cantiere .....	60
Art. 96 - Operazioni di scavo .....	60
Art. 97 - Bonifica dei terreni e materiali di risulta.....	60
Art. 98 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici storici ed artistici.....	60
Art. 99 - Cippi, monumenti, lapidi storiche e tabernacoli.....	61

Art. 100 - Manufatti attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico .....	61
Art. 101 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo (varianti essenziali).....	61
Art. 102 - Disciplina delle varianti minori .....	61
<b>TITOLO II - CONCLUSIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>62</b>
Art. 103 - Comunicazione di fine lavori.....	62
Art. 104 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato.....	62
Art. 105 - Certificato di conformità edilizia e agibilità .....	63
Art. 106 - Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità .....	63
Art. 107 - Verifica di conformità sull'opera eseguita.....	64
Art. 108 - Elenco dei tecnici verificatori .....	64
Art. 109 - Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità .....	64
<b>PARTE QUINTA - NORME PARTICOLARI.....</b>	<b>66</b>
<b>TITOLO I - TUTELA DELL'AMBIENTE .....</b>	<b>66</b>
Art. 110 - Regolamentazione delle acque reflue .....	66
Art. 111 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.....	66
Art. 112 - Salvaguardia e formazione del verde.....	67
Art. 113 - Tutela degli antichi tracciati della viabilità locale.....	70
<b>TITOLO II - PRESCRIZIONI VARIE .....</b>	<b>70</b>
Art. 114 - Misura delle distanze.....	70
Art. 115 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.....	73
Art. 116 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio.....	74
Art. 117 - Elementi aggettanti delle facciate.....	74
Art. 118 - Allineamenti .....	75
Art. 119 - Coperture, canali di gronda e pluviali .....	75
Art. 120 - Numerazione civica e numerazione interna .....	75
Art. 121 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, etc. ....	75
Art. 122 - Raccordi fra viabilità e parcheggi - uscita dalle autorimesse .....	75
Art. 123 - Accesso alla rete viaria - passi carrabili .....	76
Art. 124 - Strade passaggi privati e cortili .....	77
Art. 125 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini .....	78
Art. 126 - Apparecchi di ricezione di trasmissioni radiotelevisive .....	78
Art. 127 - Recinzioni .....	79
Art. 128 - Occupazione di suolo pubblico.....	79
Art. 129 - Limitazione dell'inquinamento luminoso.....	79
Art. 130 - Indicatori ed altri apparecchi.....	79
Art. 131 - Decoro urbano.....	80
<b>TITOLO III - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....</b>	<b>80</b>
Art. 132 - Prescrizioni di abusi edilizi minori.....	80
Art. 133 - Sanzioni .....	81
<b>PARTE SESTA - REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE.....</b>	<b>82</b>
<b>TITOLO I - CONTENUTI.....</b>	<b>82</b>
Art. 134 - Requisiti e famiglie di requisiti .....	82
Art. 135 - Contenuti dei requisiti cogenti .....	82
Art. 136 - Requisiti volontari .....	84
Art. 137 - Limiti di applicazione dei requisiti .....	84
Art. 138 - Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero.....	85
Art. 139 - Requisiti definiti da norme di settore .....	85
<b>TITOLO II - NORME TRANSITORIE.....</b>	<b>86</b>
Art. 140 - Entrata in vigore .....	86
Art. 141 - Norme transitorie .....	86
Art. 142 - Modelli di riferimento e fac - simili .....	86

## PARTE PRIMA - NORME PRELIMINARI

### ART. 1 - OGGETTO E PRINCIPI

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 e la responsabilità amministrativa di verifica e controllo.
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, tenendo conto dell'utenza singola, dell'utenza sociale e dell'utenza debole.
3. In particolare il R.E. definisce:
  - a) la disciplina di trasformazione in tutte le zone territoriali omogenee del Piano Regolatore Generale (P.R.G.);
  - b) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente;
  - c) gli interventi nelle zone produttive di ogni categoria riguardanti il completamento, la modificazione, la manutenzione, l'ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici attuati con intervento diretto e indiretto;
  - d) il procedimento relativo al rilascio della valutazione preventiva, del Permesso di Costruire, della D.I.A. e del certificato di conformità edilizia;
  - e) le competenze del Comune, nonché i compiti, la composizione ed il funzionamento della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (Commissione Q.A.P.);
  - f) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
  - g) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
  - h) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
  - i) i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni;
  - j) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
  - k) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.
4. Il R.E. nelle sue norme procedurali si ispira al principio della semplificazione amministrativa, sancito dalla L. 59/1997, ed in particolare attua tale semplificazione mediante l'istituto della asseverazione e delle altre dichiarazioni sostitutive, nonché attraverso la struttura dello Sportello Unico.
5. Nell'applicazione del R.E. la valutazione, il controllo e la verifica dei progetti di intervento ed opere edilizie si effettuano con riferimento alle definizioni degli interventi e dei parametri urbanistico-edilizi contenute nella Parte Seconda (Titolo I) del presente testo normativo. Analogamente, l'Amministrazione comunale farà ricorso alle medesime definizioni nello svolgimento di ogni altra operazione tecnico-amministrativa di sua competenza, salva diversa disposizione.
6. Il presente R.E. è costituito da una parte più strettamente procedurale ed igienico-edilizia a cui è stata allegata una serie di parti aggiuntive, le quali, relativamente agli argomenti integranti le norme, rappresentandone una loro diretta conseguenza, dovranno essere totalmente rispettate. Inoltre saranno allegati altri documenti, quali fac-simili e modelli di documenti utilizzabili nello svolgimento del processo amministrativo; questi ultimi potranno essere utilizzati anche con riproduzioni in fotocopia ed una loro modifica, qualora si renda necessaria, potrà essere disposta dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) senza costituire variante al presente R.E.
7. Il Responsabile del S.U.E., attraverso determinazione dirigenziale, ha mandato di disporre integrazioni o aggiornamenti discendenti dal mero recepimento di sopravvenute disposizioni normative sovraordinate.

## PARTE SECONDA

### TITOLO I - DEFINIZIONI

#### ART. 2 - DEFINIZIONI GENERALI

##### **Centro abitato**

Il perimetro di un centro abitato è quello che risulta delimitato dal P.R.G. vigente, anche ai fini dell'applicazione del d.lgs. 285/1992 ss.mm.ii., in esecuzione del Nuovo Codice della Strada. In sede successiva all'approvazione del P.R.G., il relativo perimetro è approvato con deliberazione di Consiglio Comunale.

##### **Territorio urbanizzato**

Il perimetro del territorio urbanizzato è quello che, come tale, risulta delimitato dalla strumentazione urbanistica vigente, anche ai fini dell'applicazione della L.R. 20/2000 ss.mm.ii.

##### **Dotazioni territoriali**

Le dotazioni territoriali sono costituite dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare lo standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, definiti dalla pianificazione.

##### **Standards urbanistici**

Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici per la realizzazione delle infrastrutture, l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e spazi collettivi. Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di funzione, insediamento ed ambito zonale, dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, fermi restando i minimi di legge.

##### **Attrezzature e spazi collettivi**

Le attrezzature e spazi collettivi sono costituiti dal complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva (art. A-24, L.R. 20/2000).

##### **Infrastrutture per l'urbanizzazione**

Le infrastrutture per l'urbanizzazione sono costituite dagli impianti, dalle reti tecnologiche e dagli spazi che assicurano la funzionalità e la qualità degli insediamenti.

##### **Potenzialità Edificatoria (P.E.)**

Per Potenzialità Edificatoria (P.E.) di un'area si intende la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati. Essa può essere espressa in superficie o in volume, come definiti nel presente R.E., oppure in abitazioni o in altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi. La completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi su di un'area, ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi.

##### **Quantità Edificabile (Q.E.)**

Per Quantità Edificabile (Q.E.) si intende la superficie edificabile massima ammessa, sia essa determinata come al punto precedente, sia essa derivante da eventuali ampliamenti a saturazione o bonus una tantum.

##### **Carico Urbanistico (C.U.)**

Per Carico Urbanistico (C.U.) di un insediamento si intende l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle dotazioni territoriali di attrezzature e spazi collettivi; tale C.U. si valuta applicando le relative quote di attrezzature e spazi collettivi alle superfici ed agli usi previsti nell'insediamento. È pertanto aumento del C.U. l'aumento delle superfici utili (Su e Sp) e/o del numero di unità immobiliari (U.I.), come pure il cambio d'uso, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente capoverso, sempreché tale cambio d'uso riguardi più del 30% delle superfici utili (Su e Sp) della U.I. e, comunque, più di 30 mq/U.I.

##### **Unità Immobiliare (U.I.)**

Per Unità Immobiliare (U.I.) si intende ogni fabbricato, o porzione di esso, che appartenga agli stessi proprietari e che, nello stato in cui si trova, rappresenti, secondo l'uso locale, un cespite indipendente ed al quale sia attribuibile una autonoma categoria catastale.

##### **Unità Immobiliare di Funzione principale (U.I.F.)**

Per Unità Immobiliare di Funzione principale (U.I.F.) si intende la minima entità edilizia censita o censibile al catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui è censita o destinata e avente caratteristiche di funzione principale (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, magazzino, etc.).

##### **Categoria e classe catastale**

Categoria e classe catastale sono attribuzioni delle singole U.I., operate dal Catasto, e precisamente:

- la categoria è l'attributo che ne indica le caratteristiche fisiche intrinseche;
- la classe è l'attributo che ne indica il livello di redditività economica.

Le destinazioni d'uso - ordinarie e permanenti - delle singole U.I. sono classificate in corrispondenza delle categorie e classi catastali, o a queste attribuibili per analogia. L'attribuzione catastale di categoria e classe ad una U.I., o la relativa modificazione, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso

urbanistico indipendentemente dalle classificazioni e prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

### **Capacità Insediativa (C.I.)**

*Per Capacità Insediativa (C.I.) di un intervento urbanistico o edilizio si intende il numero di abitanti, effettivi e potenziali, insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 30 mq di superficie utile (Su), oppure di un abitante ogni 135 mc di volume lordo (Vl). Risulta pertanto espresso dalle seguenti formule:*

$$C.I. = Su/30; C.I. = Vl/135$$

*Valori convenzionali diversi, e/o unità di misura diverse, della C.I. si applicano solo nei casi espressamente indicati dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati.*

### **Edificio o fabbricato o corpo di fabbrica**

Per edificio o fabbricato o corpo di fabbrica si intende una U.I. dotata di autonomia funzionale, ovvero un insieme autonomo di U.I. funzionalmente e/o fisicamente connesse tra loro da spazi pertinenziali e/o condominiali.

### **Edificio esistente**

Per edificio esistente si intende quello per il quale, alla data di riferimento indicata dagli strumenti urbanistici, sia stata dichiarata la fine lavori ovvero sia decorso il termine di validità del titolo abilitativo; in quest'ultimo caso dovrà essere dimostrata, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio: l'esecuzione del rustico, il completamento della copertura ed il completamento funzionale delle opere interne, secondo quanto debitamente documentato o asseverato.

### **Organismo edilizio**

Per organismo edilizio si intende una U.I., ovvero un insieme di U.I., con specifica destinazione d'uso, progettata unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza. Gli organismi edilizi sono costituiti da:

- spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
- spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
- spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola U.I. o essere comuni a più U.I.);
- locali e vani tecnici.

L'organismo edilizio può avere delle pertinenze associate alla singola U.I., ovvero comuni a più U.I. Ad esclusione di locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.

### **Pertinenze**

Sono pertinenze le parti destinate, in modo durevole, al servizio od ornamento del fabbricato principale; si tratta pertanto di: autorimesse, verande, recinzioni, cortili, aree verdi, percorsi, elementi di arredo urbano, depositi, ricoveri, gazebo, attrezzature sportive e per lo svago, etc.

### **Edificio unifamiliare, ai fini delle agevolazioni di cui all'art. 30 della L.R. 31/2002**

Per edificio unifamiliare, ai fini delle agevolazioni di cui all'art. 30 della L.R. 31/2002, si intende quell'edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli aggregati a schiera, comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno da cielo a terra, riferito nella mappa catastale ad una unica particella e destinato/destinabile ad un solo nucleo familiare. Ai fini dell'agevolazione, o qualora le norme urbanistiche lo prevedano, il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

### **Lotto edilizio**

Per lotto edilizio si intende la porzione di superficie fondiaria costituita da una o più particelle catastali, o parti di esse, a destinazione di piano omogenea.

### **Comparto**

Per comparto si intende l'insieme delle particelle catastali, intere o parziali (non necessariamente contigue), che costituiscono la superficie territoriale da assoggettare ad intervento urbanistico preventivo.

### **Sub-comparto**

Per sub-comparto s'intende la parte di superficie, attuabile anche singolarmente, all'interno di un comparto di maggiore dimensione.

### **Centro storico**

Per centro storico si intende quella parte del tessuto urbano, di antica formazione, che ha mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi formativi.

Esso è costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati ed altri manufatti testimoniali.

### **Aree per funzioni programmate**

Le aree per funzioni programmate sono rappresentate dalle porzioni di ambito urbano, caratterizzate dalla presenza di usi e funzioni d'uso, che richiedono, per motivazioni urbanistiche, il mantenimento o la valorizzazione di tali usi e/o funzioni d'uso.

### **Ambiti urbani consolidati**

Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio, totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana ed ambientale da non richiedere interventi di

riqualificazione.

#### **Ambiti da riqualificare**

Per ambiti da riqualificare si intendono le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale per favorire il miglioramento della qualità ambientale ed architettonica dello spazio urbano, nonché una più equilibrata distribuzione di servizi, dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono o di degrado edilizio, igienico-ambientale e sociale che le investono.

#### **Ambiti per nuovi insediamenti**

Gli ambiti per nuovi insediamenti sono rappresentati dalle parti di territorio oggetto di trasformazione, sia in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano, sia in termini di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano preesistente; in essi sono presenti le funzioni urbane tradizionali comprese quelle produttive compatibili con tali funzioni.

#### **Ambiti specializzati per attività produttive**

Gli ambiti specializzati per attività produttive sono rappresentati dalle parti di territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, con i relativi spazi collettivi.

#### **Aree ecologicamente attrezzate**

Per aree ecologicamente attrezzate si intendono le parti del territorio, specializzate per attività produttive, caratterizzate da dotazioni infrastrutturali, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela di salute, sicurezza e ambiente, secondo gli obiettivi prestazionali definiti dagli atti di coordinamento tecnico o dagli strumenti urbanistici.

#### **Poli funzionali**

Per poli funzionali si intendono le parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale, nelle quali sono concentrate, in ambiti identificabili per dimensione e organizzazione morfologica unitaria, le funzioni strategiche o servizi ad elevata specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità, con bacino di utenza sovracomunale.

#### **Unità di intervento**

Per unità di intervento si intende l'area, o insieme edilizio, delimitata da un perimetro che individua la necessità di un progetto unitario per tutte le U.I. presenti o in progetto, anche se attuabili per singole parti.

#### **Unità minima di intervento nel centro storico**

Per unità minima di intervento nel centro storico si intende l'area, delimitata da un perimetro, all'interno della quale gli interventi non manutentivi sono assoggettati alla presentazione di un progetto unitario.

#### **Unità minima di intervento fondiario (lotto minimo)**

Per unità minima di intervento edilizio si intende la superficie fondiaria, o aziendale, minima richiesta per attuare un intervento edilizio diretto, di nuova costruzione o di ampliamento, eccedente la percentuale una tantum (bonus).

#### **Superfetazione**

Per superfetazione si intende l'aggiunta di elementi, e/o spazi non autorizzati, realizzati in epoca e con materiali diversi dall'organismo edilizio principale o che occupano parte dell'area cortiliva originaria quali, ad esempio, tettoie in lamiera, ricoveri per animali, baracche o prefabbricati di qualsiasi genere, chiusure e tamponature precarie, etc.

#### **Fronte di un fabbricato**

Per fronte di un fabbricato si intende la figura piana delimitata dai vari spigoli che circoscrivono la faccia esterna dell'edificio stesso, senza tenere conto di aggetti ed elementi decorativi di profondità inferiore a 1.50 ml.

#### **Piano di utilizzo di un fabbricato**

Per piano di utilizzo di un fabbricato si intende il piano del terreno sistemato al piede del fronte.

#### **Funzioni ed usi**

Gli strumenti urbanistici individuano, per ogni ambito morfologico e/o funzionale, le funzioni e/o gli usi compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici, con gli spazi esterni e con le parti interne agli edifici medesimi.

Con il termine funzione (o categoria funzionale) si intende il raggruppamento o la famiglia di usi similari caratteristici di un determinato contesto urbanistico.

Con il termine uso si intende la modalità di utilizzazione di un determinato ambito spaziale, racchiuso o non racchiuso da pareti, esplicita mediante un'attività prevalente.

Per uso compatibile con le caratteristiche tipologiche degli edifici si intende l'idonea attività, o l'insieme delle attività urbanistiche, ammissibile all'interno degli edifici medesimi.

Per uso compatibile con gli spazi esterni agli edifici si intende l'idonea attività, o l'insieme delle attività, ammissibile negli ambiti all'aperto del territorio urbanizzato e/o di trasformazione urbanistica (comparti).

Per uso compatibile con gli spazi aperti si intende l'attività, e/o l'insieme delle attività, ammissibile negli spazi pubblici all'aperto e/o nel verde privato.

Tra gli usi compatibili si comprendono anche quelli integrativi dell'attività prevalente, ad essa accessori e di servizio (rimessaggio di veicoli, depositi, cantine, collegamenti pedonali, impiantistica tecnologica,



accessibilità e simili), nonché quelli ad essi complementari (lavanderie, mense, attività parziali svolte a livello personale, depositi, etc.).

Gli **usi compatibili** vengono raggruppati nelle seguenti categorie:

**U1. Funzione abitativa (art. 135, comma 2, lett. b, raggruppamento A, del presente R.E.)**

- U1.1) Abitazioni private = attività residenziali familiari di ogni tipo e caratteristica
- U1.2) Abitazioni collettive = abitazioni collettive a carattere stabile, pubbliche o private (collegi, convitti)

**U2. Funzioni terziarie diffuse di piccola dimensione (art. 135, comma 2, lett. b, raggruppamento B, del presente R.E.)<sup>1</sup>**

- U2.1) Commercio al dettaglio alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq (o 250 mq per i comuni con oltre 10.000 abitanti) ("esercizi di vicinato")
- U2.2) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq (o 250 mq per i comuni con oltre 10.000 abitanti) ("esercizi di vicinato")
- U2.3) Commercio al dettaglio alimentare con superficie di vendita superiore a 150 mq (o 250 mq per i comuni con oltre 10.000 abitanti) e fino a 400 mq ("medio piccole strutture di vendita")
- U2.4) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita superiore a 150 mq (o 250 mq per i comuni con oltre 10.000 abitanti) e fino a 400 mq ("medio piccole strutture di vendita")
- U2.5) Pubblici esercizi con superficie fino a 400 mq
- U2.6) Uffici, studi, piccole attività di servizio alla persona (Assicurazioni, Banche, Poste, e simili), sedi di Associazioni
- U2.7) Artigianato di servizio alla persona
- U2.8) Artigianato di servizio alla casa
- U2.9) Artigianato di servizio all'auto
- U2.10) Stazioni di servizio e distributori carburante
- U2.11) Produttivo laboratoriale = attività compatibili con la qualità urbana
- U2.12) Sale giochi di piccola dimensione con superficie fino a 150 mq
- U2.13) Piccoli magazzini connessi agli usi della presente funzione

**U3. Funzioni terziarie a maggior carico urbanistico o inquinante (art. 135, comma 2, lett. b, raggruppamento B, del presente R.E.)**

- U3.1) Commercio al dettaglio alimentare con superficie di vendita superiore a 400 mq e fino a 800 mq (o 1500 mq per i comuni con oltre 10.000 abitanti) ("medio piccole strutture di vendita")
- U3.2) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita superiore a 400 mq e fino a 800 mq (o 1500 mq per i comuni con oltre 10.000 abitanti) ("medio piccole strutture di vendita")
- U3.3) Commercio al dettaglio alimentare con superficie di vendita superiore a 800 mq e fino a 1500 mq (o 2500 mq per i comuni con oltre 10.000 abitanti) ("medio grandi strutture di vendita")
- U3.4) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita superiore a 800 mq e fino a 1500 mq (o 2500 mq per i comuni con oltre 10.000 abitanti) ("medio grandi strutture di vendita")
- U3.5) Commercio al dettaglio alimentare con superficie di vendita superiore a 1500 mq (o 2500 mq per i comuni con oltre 10.000 abitanti) ("grandi strutture di vendita")
- U3.6) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita superiore a 1500 mq (o 2500 mq per i comuni con oltre 10.000 abitanti) ("grandi strutture di vendita")
- U3.7) Pubblici esercizi con superficie superiore a 400 mq
- U3.8) Centri commerciali di vicinato con superficie superiore a 1500 mq (o 2500 mq per i comuni con oltre 10.000 abitanti)
- U3.9) Centri commerciali d'attrazione con superficie superiore a 1500 mq (o 2500 mq per i comuni con oltre 10.000 abitanti)
- U3.10) Strutture di vendita di livello superiore ed ipermercati con superficie superiore a 4500 mq
- U3.11) Locali per pubblico spettacolo (cinematografi, teatri, sale conferenze, auditorium, sale da ballo e similari)
- U3.12) Sale giochi di superficie superiore a 150 mq
- U3.13) Ambiti all'aperto ed in appositi edifici per il commercio ambulante
- U3.14) Artigianato di servizio a biciclette, moto, auto e altri mezzi meccanici, di superficie superiore a

---

<sup>1</sup> Per le specifiche inerenti le definizioni e la disciplina degli esercizi commerciali (funzioni da U2.1 a U2.4, da U3.1 a U3.6, da U3.8 a U3.10) si applicano: il d.lgs. 31/03/1998 n. 114, la L.R. 05/07/1999 n. 14, la D.C.R. 23/09/1999 n. 1253, la D.C.R. 26/03/2002 n. 344, la D.C.R. 10/02/2005 n. 653.

Deve, comunque, essere considerata unitariamente l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in U.I. distinte facenti capo ad un lotto unitario ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie accostate.

La realizzazione anche se per parti o fasi successive di aggregazioni unitarie atte a configurare, nell'insieme, medie e grandi strutture di vendita, è soggetta alla disciplina delle corrispondenti tipologie.

- 250 mq
- U3.15) Centri direzionali complessi, centri fieristici
- U3.16) Magazzini connessi agli usi della presente funzione
- U4. Funzioni produttive di tipo manifatturiero ed assimilate (art. 135, comma 2, lett. b, raggruppamento C, del presente R.E.)**
  - U4.1) Commercio all'ingrosso
  - U4.2) Magazzini autonomi o connessi agli usi della presente funzione
  - U4.3) Centri commerciali all'ingrosso
  - U4.4) Aree industriali o artigianali attrezzate
  - U4.5) Artigianato produttivo e industrie
  - U4.6) Allevamenti intensivi di tipo zootecnico
  - U4.7) Depositi a cielo aperto
  - U4.8) Impianti di stoccaggio Rifiuti Solidi Urbani (R.S.U.)
- U5. Funzioni di servizio, pubbliche e private, di interesse comune (art. 135, comma 2, lett. b, raggruppamento B, del presente R.E.)**
  - U5.1) Scuole dell'infanzia, asili
  - U5.2) Scuole dell'obbligo
  - U5.3) Scuole superiori
  - U5.4) Scuole professionali
  - U5.5) Centri di formazione
  - U5.6) Università e relative strutture di servizio
  - U5.7) Attrezzature per lo sport
  - U5.8) Attrezzature per la ricreazione all'aperto
  - U5.9) Attrezzature di interesse comune
  - U5.10) Attrezzature religiose e relativi servizi
  - U5.11) Attrezzature sociali e sanitarie ospedaliere
  - U5.12) Poliambulatori
  - U5.13) Attrezzature culturali
  - U5.14) Sedi istituzionali
  - U5.15) Carabinieri e forze dell'ordine
  - U5.16) Parcheggi attrezzati
  - U5.17) Attrezzature tecnologiche
  - U5.18) Attrezzature per la mobilità meccanizzata
  - U5.19) Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
  - U5.20) Attrezzature per il ricovero e la custodia di animali domestici, canili, cliniche veterinarie
  - U5.21) Attrezzature cimiteriali
- U6. Funzioni agricole (art. 135, comma 2, lett. b, raggruppamento D, del presente R.E.)**
  - U6.1) Attività agricole abitative (in favore degli operatori aventi titolo)
  - U6.2) Attività aziendali strumentali, volte alla conduzione agraria dei suoli ed alle funzioni da essa derivanti, alla lavorazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli, alla vendita dei prodotti aziendali
  - U6.3) Allevamenti aziendali domestici
  - U6.4) Allevamenti zootecnici non intensivi
- U7. Funzioni turistico-ricettive (art. 135, comma 2, lett. b, raggruppamento E, del presente R.E.)**
  - U7.1) Strutture ricettive alberghiere
    - U7.1.1) Alberghi
    - U7.1.2) Residenze turistico-alberghiere
  - U7.2) Strutture ricettive all'aria aperta
    - U7.2.1) Campeggi
    - U7.2.2) Villaggi turistici
  - U7.3) Strutture ricettive extra-alberghiere
    - U7.3.1) Case per ferie
    - U7.3.2) Ostelli
    - U7.3.3) Rifugi alpini
    - U7.3.4) Rifugi escursionistici
    - U7.3.5) Affittacamere
    - U7.3.6) Case e appartamenti per vacanza
  - U7.4) Altre tipologie ricettive
    - U7.4.1) Appartamenti ammobiliati per uso turistico
    - U7.4.2) Strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico
    - U7.4.3) Aree attrezzate di sosta temporanea
    - U7.4.4) Attività saltuaria di alloggio e prima colazione

U7.4.5) Strutture agrituristiche e strutture per il turismo rurale

**Destinazione d'uso**

Con il termine destinazione d'uso si intende l'attività specifica svolta all'interno di ogni singolo locale e/o all'esterno del fabbricato, appartenente di norma ad un unico uso principale. L'insieme delle destinazioni d'uso concorre a formare l'uso attribuito ad ogni singola U.I.; tale uso pertanto verrà definito con il criterio della prevalenza del gruppo di destinazioni d'uso con maggiore superficie.

Ciascun progetto edilizio dovrà contenere, per ogni locale e/o spazio esterno, l'indicazione della specifica destinazione d'uso e la sua superficie in mq.

A puro titolo esemplificativo si individuano le seguenti destinazioni d'uso, suddivise in attività principali (destinate all'esercizio dell'attività principale individuata) e attività secondarie (per funzioni complementari all'attività principale), per la valutazione ed il rispetto dei requisiti cogenti:

Uso residenziale e altre funzioni assimilabili (U1 e U6.1)

attività principali

soggiorno, cucina, camera da letto, salotto, cucinotto, pranzo, studio, sala condominiale

attività secondarie

ingresso, bagno, office, guardaroba, tavernetta, cantina, lavanderia, deposito senza permanenza di persone, balconi, terrazze, giardino privato e condominiale, etc.

Usi commerciali, direzionali, finanziari, assicurativi, artigianato di servizio e laboratoriale, funzioni di servizio, studi professionali e pubblici esercizi (U2 e U3)

attività principali

negozio, locali destinati alla vendita, laboratori, uffici e spazi di relazione, sale riunioni, ambulatori, locali di degenza, pubblici esercizi, cucina (se prevista) e similari, sala giochi, sala TV, sala pranzo e refettorio

attività secondarie

retrobottega, spogliatoi, sale d'attesa, servizi igienici: per il personale - per il pubblico - per i disabili (qualora differenziato), sguatteria, dispensa, magazzino - deposito - archivio: senza permanenza di persone, e similari

Usi produttivi (U4 e U6 con esclusione di stalle, locali di allevamento o per speciali lavorazioni/coltivazioni)

attività principali

locali per la produzione, uffici, laboratorio di produzione con permanenza di personale, mensa, refettori, camere di medicazione, ambulatori aziendali e similari, sala giochi, sala TV, sala pranzo, sale riunioni

attività secondarie

sala d'attesa, sala mostra, locali per il riposo, spogliatoi, servizi igienici, sguatteria, dispensa, magazzino - deposito - archivio: senza permanenza di persone, e similari

Usi scolastici (U5)

attività principali

aule normali e speciali, laboratorio, biblioteca, sala lettura, auditorium, sala insegnanti, saletta personale non docente, palestra, e similari

attività secondarie

servizi igienici: per il personale - per il pubblico - per l'utenza scolastica - per i disabili, spogliatoi, e similari

Usi turistico-ricettivi (U7)

attività principali

cucine, camere da letto, spazi di relazione, sale da pranzo, uffici, sale di medicazione, sale riunioni

attività secondarie

spogliatoi, servizi igienici: per il personale - per il pubblico - per i disabili (qualora differenziato), lavanderie, sguatterie, dispense, magazzino - deposito - archivio: senza permanenza di persone, guardaroba

PER TUTTI GLI USI

spazi di circolazione e collegamento

corridoio, disimpegno, atrio, scale, rampe, e similari

locali e vani tecnici

centrale termica, ascensore, elevatori, centrale elettrica, locali per impianti tecnologici di ogni tipo, e similari

spazi di pertinenza

autorimesse, posti auto comuni, e similari

**Aperture: luci e vedute**

Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente R.E., anche da quelle del Codice Civile (L. III, Tit. II, Sez.VII). Per luci si intendono le aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute

si intendono le aperture che permettono anche l'affacciamento, diretto oppure obliquo o laterale.

### **Pareti finestrate e prospicienti**

Si definisce finestrata una parete dotata di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute, ai sensi della definizione precedente.

Si definiscono prospicienti due pareti che si fronteggiano per l'interezza o per una loro parte. Si rilevano almeno tre principali categorie diverse di prospicienza:

- a) edifici prospicienti con pareti opposte parallele: nel calcolo della distanza fra pareti finestrate si considerano solo le parti effettivamente fronteggianti;
- b) edifici prospicienti con pareti divergenti linearmente: nel calcolo della distanza fra pareti finestrate si considerano prospicienti i settori di parete che rimangono all'interno della proiezione del fascio dei segmenti ortogonali alla parete dell'edificio stesso;
- c) edifici prospicienti con pareti ad andamento non lineare, con avanzamenti ed arretramenti diversificati: nel calcolo della distanza fra pareti finestrate si considerano solo le parti delle pareti che rimangono all'interno della proiezione del fascio dei segmenti ortogonali alle singole parti dei fronti dell'edificio stesso.

La verifica deve essere effettuata assumendo a riferimento tutti gli edifici reciprocamente interessati dal progetto.

Si definiscono prospicienti finestrate due pareti che, anche in caso una sola sia finestrata, si fronteggino nel modo di cui alle precedenti lettere a), b) e c) interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.

Per affacciamento diretto, si intende la proiezione ortogonale, rispetto al piano della veduta, dal suo punto più svantaggioso.

### **Involucri leggeri rimovibili**

Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, se hanno un carattere di temporaneità, non rientrano nel calcolo delle superfici; tuttavia, se ed in quanto ammessi dagli strumenti urbanistici, devono essere sottoposti a provvedimento abilitativo, a seconda del tipo di intervento di cui trattasi. In ogni caso, a tali costruzioni si applicano le disposizioni relative alle distanze.

### **Definizioni particolari**

#### Terrazza

Piano, praticabile scoperto, posto in elevazione rispetto al piano di utilizzo, delimitato, lungo il suo perimetro, da pareti o parapetti.

#### Balcone

Ripiano praticabile, in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.

#### Lastrico solare

Terrazza, ad uso comune o esclusivo, posta in vece del tetto.

#### Loggia

Parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su un lato o anche su due lati nel caso d'angolo.

#### Portico

Spazio coperto, con funzione di passaggio e di sosta, che ha almeno un lato aperto sull'esterno delimitato da pilastri o colonne. Ad esso si applicano le disposizioni relative alle distanze.

#### Altana

Struttura rialzata, al di sopra del tetto, a guisa di torretta.

#### Veranda

Loggia chiusa da vetrate o spazio collegato all'edificio. Essa può anche avere una funzione di "serra" per lo sfruttamento dell'energia solare. Ad essa si applicano le disposizioni relative alle distanze.

#### Ballatoio

Balcone continuo, con funzione di percorso, che connette ingressi separati di un fabbricato.

#### Tettoia

Copertura, posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati e collega l'entrata posta sulla recinzione con l'entrata principale del fabbricato.

#### Pensilina

Copertura a sbalzo (senza pilastri) posta a protezione di uno spazio sottostante. Ad essa si applicano le disposizioni relative alle distanze qualora abbiano profondità superiore a 1,50 ml.

#### Galleria

Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.

#### Androne

Galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.

#### Chiosco

Piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere. Ad esso si applicano le disposizioni relative alle distanze.

#### Gazebo

Chiosco da giardino con funzione di arredo, eventualmente copribile con vegetazione o materiale leggero permeabile o parzialmente impermeabile (superficie massima 16,00 mq).

#### Ricoveri per animali da affezione (per attività non connesse all'uso U5.20)

Recinzioni in rete metallica, con struttura e copertura in materiale leggero, nonché eventuale pavimentazione, di superficie massima 4,00 mq ed altezza massima 1,80 ml.

#### Ricovero attrezzi per giardino e per gioco ragazzi o serre di pertinenza dell'abitazione

"Casette" in struttura prefabbricata, leggera e non affissa al suolo, in legno o materiale plastico (superficie massima 5,00 mq ed altezza massima 2,00 ml in gronda).

#### Voliere

Strutture precarie (leggere e non affisse al suolo), metalliche o in legno, delimitate perimetralmente da rete con eventuale copertura leggera (superficie massima 4,00 mq ed altezza massima 3,00 ml in colmo).

#### Pergolati

Dispositivi per l'ombreggiamento, con struttura in legno o metallo, eventualmente copribili con vegetazione o materiale leggero permeabile o parzialmente impermeabile.

#### Serre per ricovero piante ad uso domestico

Costituite da struttura principale leggera, metallica o in legno, con tamponamento e copertura, in vetro o in materiale plastico trasparente, appoggiata al terreno o ad una pavimentazione resistente (superficie massima 4,00 mq ed altezza massima 2,50 ml).

#### Manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio

Cabine ENEL, cabine per impianti telefonici, cabine per impianti di decompressione della rete del gas, manufatti per contatori e similari.

#### Manufatti per la rete dei percorsi pubblici pedonali e ciclabili

Sovrappassi e relative rampe, scale, passerelle, scale mobili e similari.

#### Strutture di arredo urbano su aree pubbliche

Manufatti necessari all'allestimento estetico e funzionale dei luoghi urbani e/o per il soddisfacimento di esigenze di attività urbana delle persone (pensiline, cabine, servizi igienici, opere artistiche, fontane, dissuasori, etc.)

#### Attrezzature sportive private

Piccoli manufatti per impianti tecnologici, nonché sistemazioni ed allestimenti di aree destinate allo svolgimento di attività sportive private (che non comportano l'esercizio di una attività economica diretta o indiretta), escluse le strutture edilizie di servizio, se non espressamente consentite dagli strumenti urbanistici.

#### Strutture di servizio ad attrezzature sportive private

Piccoli manufatti accessori e di servizio allo svolgimento di attività sportive private e/o per il soddisfacimento di esigenze direttamente connesse all'attività principale (spogliatoi, servizi igienici, depositi di attrezzi, etc.); se ed in quanto ammesse dagli strumenti urbanistici, devono essere sottoposte a provvedimento abilitativo a seconda della tipologia di intervento di cui trattasi. In ogni caso, a tali costruzioni si applicano le disposizioni relative alle distanze.

#### Forni/fornetti/barbecue

Piccoli manufatti, per la cottura di cibi o vivande, dotati o meno di canne fumarie.

#### Strutture copri-scopri

Strutture estensibili a protezione degli ingressi e delle operazioni di carico-scarico merci.

#### Intercapedini tecniche di fondazioni

Vano tecnico strutturale inaccessibile e di altezza utile inferiore a 1,70 ml, ottenuta anche attraverso riempimento. Qualora accessibile e di altezza superiore viene considerato ai fini del calcolo della superficie non residenziale (Snr).

### **ART. 3 - SUPERFICI**

#### **Superficie esistente: Se**

Per superficie esistente (utile o di servizio) si intende la somma delle superfici autorizzate e/o condonate, ovvero legittimamente esistenti alla data della presentazione dell'istanza amministrativa (o ad altra data definita dagli strumenti urbanistici per l'applicazione della norma). Per edifici realizzati o ristrutturati prima del 01/09/1967, per superficie esistente si intende la somma delle superfici risultanti da apposito rilievo, a firma di tecnico abilitato, che attesti lo stato di consistenza dei luoghi e l'autenticità di impianto.

#### **Superficie utile: Su (non applicabile alle destinazioni produttive ed al commercio all'ingrosso)**

È costituita dalla superficie di pavimento, di alloggi o U.I., misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie, in proiezione, va calcolata una sola volta ed inserita nella Snr.

Costituiscono Su, i locali di servizio che, per le loro caratteristiche strutturali e funzionali, sono potenzialmente abitabili o utilizzabili per funzione principale.

Dal computo vanno escluse le superfici definite come Snr e le superfici fuori quota di cui ai punti successivi.

### **Superficie non residenziale: Snr**

È costituita dalla somma delle superfici nette di pertinenza dell'U.I., quali logge e balconi, nonché di quelle di pertinenza dell'organismo edilizio, quali androni di ingresso, porticati liberi (esclusi quelli di uso pubblico), scale (per la loro proiezione a terra) e, quando ubicati in locali non potenzialmente abitabili o non destinabili a funzioni principali: rimesse o posti macchina coperti, cantine e soffitte, centrali termiche, anche singole. Tali superfici si intendono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Fanno parte della Snr anche i locali condominiali prescritti dal Requisito R.C. 7.2/a "Disponibilità di spazi minimi".

### **Superficie complessiva: Sc**

*Risulta dalla somma della superficie utile (Su) ed il 60% della superficie non residenziale (Snr), ovvero:*

$$Sc = Su + 60\% Snr.$$

### **Superficie produttiva e magazzini per il commercio all'ingrosso: Sp**

È il mq utile della superficie, destinata ad attività produttive e assimilate, risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici, a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa. Le strutture "Copri-scopri" costituiscono Sp per la proiezione a terra del minimo ingombro (a posizione chiusa).

Le costruzioni e gli impianti connessi con l'attività ma non classificabili come costruzioni edilizie o non assimilabili alle superfici praticabili (silos, bunker, impiantistica industriale, nastri trasportatori, etc.), si considerano nella Sp per la loro superficie coperta.

Dal calcolo di detta superficie sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica ed elettrica, la centrale di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

### **Superficie lorda: SI**

È costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra, comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, ad esclusione di balconi aggettanti e terrazze scoperte.

### **Superficie coperta: Sq**

La superficie coperta è l'area risultante dalla proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le parti edificate, fuori ed entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, escluse le parti aggettanti (balconi, pensiline, porticati, sporti di gronda, etc.) di sporgenza inferiore a 1,50 ml, inclusi i volumi aggettanti chiusi.

### **Superficie di vendita: Sv**

La superficie di vendita, ai fini dell'applicazione della disciplina del commercio, è data dalla misura della superficie o delle superfici destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature e vetrine, nonché quelle dei locali, frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Si esclude, quindi, la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione delle merci.

### **Superficie permeabile: Spe**

La superficie permeabile è la porzione di terreno libera da edificazioni, sovrastanti o sottostanti, e/o da altre opere impermeabili, che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente gli strati inferiori del suolo.

### **Superfici fuori quota**

Non rientrano nel computo di Su, Sp ed Snr, le superfici destinate a: portici gravati da servitù di pubblico passaggio, corselli di autorimesse interrati e destinati solo a transito e manovra (aventi larghezza massima pari a 6,00 ml), intercapedini tecniche di fondazione se inaccessibili, buffe o cavedi di aerazione di larghezza non superiore a 1,10 ml, strutture tese a garantire la mobilità di portatori di handicap, lastrici e superfici scoperte non accessibili.

Si considerano, inoltre, fuori quota: cornicioni ed elementi a sbalzo **non praticabili** di profondità inferiore a 1.50 ml, rampe e scale esterne scoperte.

Sono escluse dal calcolo, e quindi non computabili, anche le parti di sottotetto aventi altezza inferiore a 1,70 ml.

Nelle costruzioni con destinazione produttiva sono esclusi dal calcolo: gli impianti igienici, la centrale termica ed elettrica, la centrale di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Salvo diversa indicazione degli strumenti urbanistici, e nel rispetto delle norme sulle distanze, non rientrano nel calcolo di Su, Sp ed Snr, i seguenti manufatti, come individuati e dimensionati al precedente art. 2:

- Gazebo
- Ricoveri per animali da affezione
- Ricovero attrezzi per giardino e per gioco ragazzi
- Voliere
- Pergolati

- Serre per ricovero piante ad uso domestico
- Manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio
- Manufatti per la rete dei percorsi pubblici pedonali e ciclabili
- Strutture di arredo urbano su aree pubbliche
- Attrezzature sportive private
- Fornetti e barbecue, limitatamente alle semplici strutture.

#### **ART. 4 - VOLUME**

##### **Volume utile dell'edificio (Vu)**

Volume ottenuto sommando i prodotti delle superfici utili dei singoli piani per le rispettive altezze utili.

##### **Volume lordo (Vl)**

Volume complessivo misurato, all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

##### **Volume tecnico (Vt)**

Volume strutturalmente necessario a contenere serbatoi idrici, extra corsa ascensore, terminali delle scale, vespai, canoli, volumi strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici e loro parti.

##### **Volume complessivo convenzionale (Vc)**

Volume ottenuto sommando i prodotti delle Sc per la rispettiva altezza utile di piano strutturale.

#### **ART. 5 - RAPPORTO DI COPERTURA**

1. Il rapporto di copertura esprime la quantità massima di terreno occupato planimetricamente dalle costruzioni all'interno di ogni singolo lotto; il calcolo è ottenuto dividendo la misura della superficie coperta delle costruzioni per la superficie del lotto in cui tali costruzioni sono inserite.

#### **ART. 6 - SAGOMA**

1. Per sagoma si intende la figura solida rappresentata dal volume fuori terra dell'edificio comprensivo dei porticati e/o gallerie e delle logge, con esclusione dei corpi che costituiscono un semplice motivo architettonico, degli aggetti e delle pensiline a sbalzo di profondità massima pari a 1.50 ml.

#### **ART. 7 - PIANO DI UN EDIFICIO**

##### **Piano di un edificio**

Spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento a cui ci si riferisce (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal pavimento (estradosso del solaio superiore). All'ultimo piano il pavimento è sostituito dalla copertura del tetto che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

##### **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 dell'intercapedine (bocca dello scannafosso).

##### **Piano fuori terra o piano terra**

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. Sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto, a una quota non inferiore a 0,30 ml rispetto alla quota del terreno circostante.

##### **Piano seminterrato**

Piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno per almeno due fronti ed il cui solaio (intradosso) si trovi, in ogni suo punto perimetrale, ad una quota superiore a 0,90 ml rispetto al terreno circostante.

##### **Piano interrato**

Piano di un edificio il cui solaio (intradosso) 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 il cui intradosso del solaio (strutturale) non superi in alcun punto la misura di 0,90 ml rispetto alla quota del terreno circostante.

### **Piano nel sottosuolo**

Piano di un edificio il cui soffitto (estradosso) si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, fatte salve le opere di accesso ed i camini di aerazione, con riferimento alle quote altimetriche ante-opere.

### **Soppalco**

Superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso, avente almeno un lato aperto sul locale sottostante. Qualora tutta o parte della superficie sottostante sia utilizzata per creare uno spazio utilizzabile, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante e viene calcolato come superficie.

### **Sottotetto**

Ai fini del computo delle superfici e delle altezze medie dei locali, non si considerano le parti di sottotetto aventi altezza media non inferiore a 2,40 e requisito illuminante non inferiore a 1/16. Si considerano nella superficie utile (Su) i sottotetti con requisiti superiori a quelli di cui sopra.

## **ART. 8 - ALTEZZE**

### **Altezza utile dei locali (Hu)**

È data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto o controsoffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza costante, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media della parte calpestabile o praticabile. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $Vu/Su$ , dove  $Vu$  è il volume utile dello spazio interessato ed  $Su$  la relativa superficie netta del locale.

### **Altezza di piano strutturale (Hs)**

È data dalla distanza tra il pavimento di ciascun piano e l'intradosso del solaio sovrastante. Qualora la copertura sia a falde inclinate o con pendenza multipla, il calcolo dell'altezza si effettua secondo i criteri applicati per il calcolo della  $Hu$ , di cui al punto precedente, assumendo come riferimento l'intradosso del solaio di copertura, senza considerare travi principali e capriate a vista.

### **Altezza dei piani (Hp)**

È data dalla differenza tra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate, il calcolo dell'altezza si effettua secondo i criteri applicati per il calcolo della  $Hu$ , di cui al primo punto.

### **Altezza del fabbricato residenziale e terziario (H)**

Per altezza del fabbricato si intende l'altezza massima fra quelle delle varie fronti misurate:

- a) per gli edifici con copertura inclinata fino al 40% e gronda orizzontale (padiglione): dal piano di utilizzo alla gronda misurato sul fronte;
- b) per gli edifici con copertura a due falde di pendenza inferiore al 40%: dal piano di utilizzo alla linea di gronda coincidente con la media inclinata della copertura;
- c) per gli edifici con copertura curva o composta con pendenza inferiore al 40%: dal piano di utilizzo alla media virtuale della linea delimitante il fronte;
- d) per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40%: dal piano di utilizzo al punto di colmo più alto;
- e) per gli edifici con copertura piana: dal piano di utilizzo all'estradosso dell'ultimo solaio o alla sommità del parapetto, qualora in muratura ed avente altezza superiore a 1,10 ml;
- f) per gli edifici con copertura gradonata si utilizza come riferimento il fronte più arretrato applicando i criteri di cui alle precedenti lettere a), b), c), d) ed e) secondo le caratteristiche della copertura.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici, ossia serbatoi d'acqua, extra corsa ascensori (purché si fermino all'ultimo piano dell'edificio), parapetti di altezza fino a 1,10 ml, vani scale, camini, antenne, elementi decorativi puntuali, rampe in trincea, etc.

Qualora il piano di utilizzo al piede della fronte sia inclinato a pendenza costante si assume, come riferimento per la misura dell'altezza, il suo punto medio.

Qualora la sua pendenza non sia costante, la quota media si calcola virtualmente (area integrale/lunghezza del fronte).

Ai fini della verifica delle distanze e delle altezze massime, ammesse dagli strumenti urbanistici, devono essere considerate nell'altezza del fronte anche le parti sopraelevate (marciapiedi e gradinate) o artificialmente interrate rispetto al piano originario. La disposizione non opera per le alterazioni altimetriche espressamente previste dagli strumenti urbanistici generali o particolareggiati.

### **Altezza del fabbricato produttivo (Hpr)**

Per altezza del fabbricato si intende l'altezza massima fra quella delle varie fronti misurate:

- a) per gli edifici con copertura inclinata: dal piano di utilizzo al punto di colmo più alto;
- b) per gli edifici con copertura piana: dal piano di utilizzo all'estradosso dell'ultimo solaio; nel caso di tetti verdi la misura si prende all'intradosso del solaio di copertura;



- c) per gli edifici con copertura nascosta da pareti laterali: la misura è quella dell'intera altezza della parete a partire dal piano di utilizzo;
- d) per gli edifici con copertura curvilinea: è quella rappresentata dalla misura massima sul fronte in cui appaiono le curvature.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici, ossia serbatoi d'acqua, extra corsa ascensori (purché si fermino all'ultimo piano dell'edificio), vani scale, camini, etc.

Qualora il piano di utilizzo al piede della fronte sia inclinato a pendenza costante si assume, come riferimento per la misura dell'altezza, il suo punto medio.

Qualora la sua pendenza non sia costante, la quota media si calcola virtualmente (area integrale/lunghezza del fronte).

Ai fini della verifica delle distanze e delle altezze massime, ammesse dagli strumenti urbanistici, devono essere considerate nell'altezza del fronte anche le parti sopraelevate (marciapiedi e gradinate) o artificialmente interrate rispetto al piano originario. La disposizione non opera per le alterazioni altimetriche espressamente previste dagli strumenti urbanistici generali o particolareggiati.

#### **Quota di riferimento**

Per quota di riferimento si intende il primo punto di incontro, tra area privata e viabilità pubblica, sul fronte su cui sono collocati o saranno collocati i numeri civici; essa costituisce la quota 0,00 da cui fare partire tutte le misurazioni, purché l'edificazione avvenga entro un raggio di 20 ml dalla strada medesima. Negli altri casi la quota 0,00 deve essere individuata in sede di progetto e nel rilievo plano-altimetrico dello Stato di Fatto.

### **ART. 9 - DISTANZE (D)**

1. Le distanze da rispettare si misurano su ciascun fronte dell'edificio proiettando, dalla sagoma planimetrica dell'edificio medesimo, una fascia orizzontale corrispondente al valore della distanza minima prescritta. Per le altre tipologie di costruzione, definite dal presente R.E., la distanza si misura dalla proiezione a terra dello spazio utilizzabile.

### **ART. 10 - VISUALE LIBERA (VL)**

1. Dati due fronti prospicienti, di cui almeno uno finestrato, di edifici distinti o di uno stesso edificio qualora questo sia articolato in estensione o in profondità, si definisce visuale libera (VL) la distanza tra la finestra e la parete (o il settore di parete) ad essa antistante, misurata perpendicolarmente all'apertura e nel punto più svantaggioso.
2. Nella verifica del valore di VL non si tiene conto delle terrazze aperte, purché il loro sporto sia inferiore ad 1/5 del valore prescritto.
3. La VL, competente ai fronti di uno o più edifici, può essere ridotta qualora le finestre interessate appartengano a locali non destinati a funzione principale.
4. Sono fatti salvi i diritti dei terzi e i principi espressi dal Codice Civile.

### **ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

#### **Opere di urbanizzazione primaria (U 1)**

Sono opere di urbanizzazione primaria (U 1), secondo le quantità minime stabilite dalla legislazione vigente in materia, le seguenti attrezzature:

- a) strade per il traffico motorizzato, piste ciclabili, percorsi pedonali;
- b) spazi per la sosta ed il parcheggio posti a diretto servizio degli insediamenti;
- c) fognature ed impianti di depurazione;
- d) sistema di distribuzione dell'acqua;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- f) pubblica illuminazione;
- g) verde attrezzato posto a diretto servizio dell'insediamento.

Sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

Si considerano assimilati alle opere di urbanizzazione primaria altri impianti e attrezzature tecnologiche quali: fermate dei mezzi di trasporto pubblico, piazzole per contenitori rifiuti e raccolta differenziata, manufatti tecnologici per allacciamenti e reti, misure di mitigazione acustica ed ambientale, elementi di arredo e protezione delle opere elencate nelle precedenti lett. da a) a g).

#### **Opere di urbanizzazione secondaria (U 2)**

Sono opere di urbanizzazione secondaria (U 2), secondo le quantità minime stabilite dalla legislazione vigente in materia, le seguenti attrezzature:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;

- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie di base;
- g) spazi pubblici a parco e per lo sport, attrezzature sportive;
- h) parcheggi pubblici non ricadenti nella lett. b) di cui al precedente elenco, come individuati dagli strumenti urbanistici.

## **ART. 12 - PARAMETRI URBANISTICI**

### **Superficie territoriale (St)**

Area sulla quale uno strumento urbanistico vigente è attuato per mezzo di intervento preventivo; essa è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria, non indicate dalle tavole di piano, ma previste parametricamente dalle norme e dalla legislazione vigente.

### **Superficie fondiaria (Sf)**

Area che si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo. Tale superficie è comprensiva di tutte le aree per l'urbanizzazione primaria, non indicate nelle tavole di piano, ma previste parametricamente dalla normativa vigente:

- a) la superficie fondiaria è misurata al netto delle aree destinate, dalla strumentazione urbanistica, alla viabilità e delle strade, eventualmente esistenti o che dovranno essere previste internamente all'area, destinate al pubblico transito;
- b) la superficie fondiaria costituisce termine di riferimento per il calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) e dell'indice di fabbricabilità fondiaria (If);
- c) qualsiasi superficie già di pertinenza di costruzioni esistenti, o in corso di costruzione, non può essere computata per altre costruzioni, salvo che per la capacità edificatoria residua;
- d) la superficie fondiaria deve essere contigua alle costruzioni e senza soluzione di continuità.

### **Indice di permeabilità (P)**

L'indice di permeabilità esprime la quantità percentuale di Sf o St non occupata da costruzioni (anche sotto il suolo) e/o da pavimentazioni impermeabili. Le superfici pavimentate con elementi alveolari posati a secco si considerano permeabili nella misura del 50%.

### **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

Esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (mq/mq).

### **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

Esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mq/mq).

### **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

Esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (mc/mq).

### **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

Esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).

### **Limite all'edificazione**

È la linea che definisce il limite oltre il quale può localizzarsi l'edificazione rispetto ad una distanza stradale o altra area pubblica o di uso pubblico, stabiliti graficamente dalle tavole di progetto degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, o di altri rispetti.

## **ART. 13 - INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA**

### **Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)**

Superficie fondiaria a destinazione agricola depurata delle tare improduttive (superfici boscate, frane, calanchi, etc.) dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie fondiaria i terreni sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

La S.A.U. si considera asservita alle costruzioni esistenti in misura proporzionale agli indici applicati all'atto della costruzione, anche in caso di frazionamento. Nel caso di costruzioni realizzate precedentemente all'entrata in vigore di strumenti urbanistici, l'asservimento è da ricondursi ai parametri vigenti.

Gli strumenti urbanistici stabiliscono i casi in cui entità disgiunte, frazionate o accorpate, ovvero già utilizzate per precedenti costruzioni, possano essere considerate nella S.A.U.

### **Fabbricati strumentali**

Fabbricati utilizzati per scopi propedeutici all'attività agricola ed alla conduzione del fondo, quali fienili, depositi, rimesse, cantine aziendali, locali ed edifici per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, etc.

### **Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.)**

Tale figura è definita dal d.lgs. 29/03/2004, n. 99 ss.mm.ii. Si considera I.A.P. l'imprenditore agricolo che, in possesso dei requisiti di professionista, dedichi all'attività agricola, direttamente o in qualità di socio, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo (112,5 giornate annue di lavoro di 8 ore ciascuna) e che ricavi, dall'attività medesima, almeno il 50% del proprio reddito globale di lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

I requisiti per la verifica di I.A.P. sussistono se il soggetto possiede:

- esperienza continuativa, superiore a 3 anni, di conduzione diretta di impresa agricola a pieno titolo di responsabilità;
- titolo di studio ad indirizzo agrario, come previsto dall'ordinamento vigente (art. 3, comma 2, L. 441/1998);
- esperienza direttiva nel settore agricolo, almeno biennale, accompagnata da attività di completamento della formazione professionale;
- sufficiente esperienza di lavoro nel settore agricolo e un'adeguata formazione professionale, accertate da un'apposita commissione provinciale, istituita ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. c), L.R. 15/1997.

Tale definizione si applica altresì alle persone fisiche ed alle società che, pur non in possesso dei suddetti requisiti, abbiano presentato istanza di riconoscimento della qualifica all'Ente di competenza, che rilascia apposita certificazione, nonché si siano iscritti all'apposita gestione dell'I.N.P.S. Entro 24 mesi dalla data di presentazione dell'istanza di riconoscimento, salvo diverso termine stabilito dalla Regione, il soggetto interessato deve risultare in possesso dei suddetti requisiti pena la decadenza degli eventuali benefici conseguiti.

#### **Società di I.A.P.**

Società di persone, società cooperative e società di capitali, anche a scopo consortile, il cui statuto preveda, quale oggetto sociale, l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'art. 2135 del codice civile – sostituito dall'art. 1 del d.lgs. 228/2001 – e che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- nel caso di società di persone: almeno un socio sia in possesso della qualifica di I.A.P.;
- nel caso di società cooperative, ivi comprese quelle di conduzione di aziende agricole: almeno 1/5 dei soci sia I.A.P.;
- nel caso di società di capitali: almeno un amministratore sia I.A.P.

#### **Coltivatore diretto**

Ai sensi della L. 590/1965, sono considerati coltivatori diretti coloro che si dedicano abitualmente, in modo diretto e manuale, in maniera esclusiva o almeno prevalente rispetto ad altre attività, alla coltivazione dei fondi o all'allevamento del bestiame, sempreché la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad 1/3 rispetto a quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento del bestiame.

Possono essere coltivatori diretti i proprietari, singoli o associati in cooperative, e gli affittuari, mezzadri, compartecipanti, enfiteuti, coloni parziari, nonché i lavoratori manuali della terra, singoli o associati in cooperative.

Per la richiesta della certificazione che comprova la qualifica di coltivatore diretto è obbligatoria l'iscrizione all'Anagrafe delle Aziende Agricole della Regione Emilia Romagna ed avere il fascicolo aziendale validato.

#### **Unità di lavoro a tempo pieno (U.L.)**

Unità di lavoro alla quale corrispondono 225 giornate lavorative annue di 8 ore ciascuna.

#### **Allevamento domestico**

Si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare che non supera i 100 mq.

#### **Allevamento zootecnico**

Si definisce non intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non superi i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U.

#### **Allevamento zootecnico intensivo**

Si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo superi i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U.

#### **Fabbricati per allevamenti zootecnici**

Fabbricati utilizzati per una o più delle precedenti categorie di allevamento.

#### **Superficie aziendale**

Somma di tutte le superfici di proprietà facenti parte dell'azienda.

#### **Serre fisse**

Costruzioni stabilmente destinate alla coltivazione di colture specializzate su terreno naturale.

#### **Serre mobili**

Costruzioni, con permanenza stagionale (inferiore a sei mesi), destinate alla coltivazione di colture specializzate su terreno naturale.

#### **Serre per coltivazione su supporto artificiale**

Costruzioni stabilmente destinate alla coltivazione di colture specializzate o florovivaiste, in supporto artificiale (vasi, scaffali, etc.), con possibilità di essere pavimentate.

#### **Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.)**

Piano contenente le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e dal testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale.

## **ART. 14 - VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**

### **Impatto ambientale**

Insieme degli effetti rilevanti, diretti ed indiretti, a breve e a lungo termine, permanenti e temporanei, singoli e

cumulativi, positivi e negativi, che i progetti, pubblici o privati, hanno sull'ambiente, inteso come insieme complesso di sistemi naturali e umani.

**Procedura di verifica (screening)**

Procedura preliminare volta a definire se il progetto deve essere assoggettato alla ulteriore procedura di VIA. La procedura di verifica (screening) è disciplinata dalle leggi specifiche in materia, le quali stabiliscono altresì le diverse tipologie di opere soggette e le relative competenze.

**Valutazione di Impatto Ambientale (VIA)**

Procedura finalizzata alla espressione, da parte dell'autorità competente, della determinazione in ordine all'impatto ambientale del progetto.

La procedura di VIA è disciplinata dalle leggi specifiche in materia, le quali stabiliscono altresì le diverse tipologie di opere soggette e le relative competenze.

**Studio d'Impatto Ambientale (SIA)**

Studio tecnico-scientifico degli impatti ambientali di un progetto.

Gli elementi e le informazioni contenute nel SIA sono stabiliti dalle norme di legge in materia e l'onere dello studio è a carico del proponente.

**Contenuti del SIA (scoping)**

Fase preliminare facoltativa volta a definire, in contraddittorio tra autorità competente e proponente, le informazioni che devono essere fornite nel SIA.

L'autorità competente deve esprimersi, anche sulle risultanze della Conferenza dei servizi, entro il termine stabilito dalle leggi specifiche in materia.

Le valutazioni assunte hanno valore vincolante.

**Proponente (VIA o Screening)**

Committente o autorità proponente, ossia rispettivamente il soggetto privato o pubblico che predispone le iniziative relative ad un progetto da sottoporre alle procedure disciplinate dalla legge.

**Progetto (VIA o Screening)**

Elaborati tecnici preliminari, definitivi o esecutivi concernenti la realizzazione di impianti, opere o interventi, compresi quelli destinati allo sfruttamento delle risorse naturali. Nel caso di impianti, opere o interventi pubblici, per progetto preliminare, progetto definitivo e progetto esecutivo si intende quanto definito all'art. 16, commi 3, 4 e 5, della L. 11/02/1994, n. 109 ss.mm.ii.

**Autorità competente**

Amministrazione che effettua le procedure di VIA e/o screening, secondo le disposizioni e le competenze definite dalla legislazione in materia.

**Comuni interessati**

Comuni il cui territorio è interessato dalla realizzazione del progetto, nonché dai connessi impatti ambientali, relativamente alla localizzazione degli impianti, opere o interventi principali ed agli eventuali cantieri o interventi correlati.

**Provincia interessata**

Provincia nel cui territorio sono ricompresi i Comuni interessati.

**Amministrazioni interessate**

Amministrazioni competenti a rilasciare il Permesso di Costruire, le intese, le licenze, i pareri, i nulla-osta, gli assensi comunque denominati, preordinati alla realizzazione del progetto.

**Associazioni interessate**

Enti, associazioni ed, in particolare, associazioni di protezione ambientale (individuate ai sensi dell'art. 13 della L. 08/07/1986, n. 349), comitati esponenziali di categorie o interessi collettivi, interessati dalla realizzazione del progetto ed operanti nella regione.

**Soggetto interessato**

Ogni soggetto portatore di un interesse inerente alla realizzazione del progetto.

**Ufficio competente**

Struttura organizzativa istituita o designata, dall'autorità competente, per curare l'espletamento delle attività connesse e strumentali all'effettuazione delle procedure disciplinate dalla legge.

**Soglia dimensionale**

Limite quantitativo o qualitativo oltre il quale i progetti, elencati negli Allegati A.1, A.2, A.3, B.1, B.2 e B.3 della L.R. 9/1999 ss.mm.ii., sono assoggettati alle procedure di VIA.

## TITOLO II - TIPI DI INTERVENTO

### ART. 15 - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

1. I tipi di intervento sono i seguenti:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) interventi edilizi minori;
  - c) manutenzione straordinaria;

- d) restauro scientifico;
- e) restauro e risanamento conservativo;
- f) ripristino tipologico;
- g) ristrutturazione edilizia;
- h) ristrutturazione urbanistica;
- i) cambio d'uso;
- j) eliminazione delle barriere architettoniche;
- k) nuova costruzione;
- l) depositi di materiale a cielo aperto;
- m) scavi, rinterri e sistemazione dei terreni;
- n) ampliamento;
- o) demolizioni;
- p) intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori;
- q) varianti minori;
- r) varianti essenziali;
- s) recupero dei sottotetti;
- t) parcheggi pertinenziali;
- u) realizzazione di campi per attività sportive e ricreative;
- v) opere cimiteriali;
- w) recupero e risanamento delle aree libere.

#### **ART. 16 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. Si definiscono opere di "manutenzione ordinaria" quelle riguardanti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Sono da considerarsi esempi di manutenzione ordinaria, i seguenti interventi:
  - a) riparazione e rifacimento di pavimentazioni, tinteggiature ed intonaci interni;
  - b) pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esistenti, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini), senza alterazione dei tipi esistenti e della forma;
  - c) opere per integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le relative canne di esalazione;
  - d) installazione di canali di gronda e pluviali su immobili non vincolati;
  - e) manutenzione delle coperture, esclusi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda; dovrà comunque essere conservato il preesistente tipo di manto di copertura (coppi o tegole), nonché le relative finiture;
  - f) riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali;
  - g) ritinteggiatura, ripristino e rifacimento delle facciate senza modificazione dei materiali impiegati, colori, partiture, sagomature e fasce marcapiano;
  - h) manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffrescamento, di ascensori, etc.);
  - i) opere inerenti il contenimento dei consumi energetici che non riguardino l'esterno, compreso l'inserimento del vetro-camera su infissi esistenti;
  - j) rifacimento degli intonaci dei fronti esterni nel rispetto delle condizioni di cui alla lettera g);
  - k) manutenzione dei muri di sostegno e contenimento esterni.
3. Anche le impermeabilizzazioni (guaine, lastre ondulate, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro) sono considerati interventi di manutenzione ordinaria.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono assoggettati ad alcun titolo abilitativo, ma è prevista la semplice comunicazione al S.U.E., al fine del monitoraggio dell'attività edilizia.
5. Per le costruzioni industriali (compresi gli allevamenti zootecnici industriali) ed artigianali si applicano le disposizioni specifiche vigenti.

#### **ART. 17 - INTERVENTI MINORI**

1. Si definiscono "interventi minori" quelli relativi alle seguenti tipologie:
  - a) installazione o sostituzione di tende parasole, tendaggi, copertine su balconi;
  - b) installazione o sostituzione di inferriate e cancelletti estensibili su finestre e porte;
  - c) installazione o sostituzione di antenne paraboliche e/o televisive;
  - d) installazione o sostituzione di condizionatori esterni;
  - e) sostituzione di infissi esterni con modifica delle caratteristiche su immobili non vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004 e/o tutelati dagli strumenti urbanistici vigenti;

- f) sostituzione di elementi di finitura esterni con modifica delle caratteristiche (latterie, cornicioni, doppi infissi, etc.);
  - g) tinteggiature esterne con modifica del colore su immobili non vincolati, ai sensi del d.lgs. 42/2004 e/o tutelati dagli strumenti urbanistici vigenti;
  - h) sostituzione di pavimentazioni esterne su immobili non vincolati, ai sensi del d.lgs. 42/2004 e/o tutelati dagli strumenti urbanistici vigenti;
  - i) installazione o revisione di impianti tecnologici, ove non comportino la realizzazione di volumi esterni;
  - j) arredi esterni a carattere pertinenziale (aventi dimensione planimetrica non superiore a 4,00 mq, quali: fontane, barbecue, pozzi ornamentali, ricoveri per animali, voliere, serre domestiche e piccoli forni, nonché casette per attrezzi aventi dimensioni non superiore a 5,00 mq);
  - k) abbattimenti e/o piantumazione di alberi;
  - l) movimenti di terra non significativi e non collegati alla realizzazione di opere (0,2 mc/mq e fino a 20 mc di terra), o significativi movimenti di terra senza opere connessi all'attività agricola;
  - m) installazione di targhe, insegne e cartelli pubblicitari;
  - n) apertura e chiusura di porte interne che non comportino variazione del numero degli alloggi, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari del presente R.E..
2. Gli interventi minori sono assoggettati a comunicazione preventiva. Qualora si tratti di immobili vincolati è necessario il parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

#### **ART. 18 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Si definiscono interventi di "manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o 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 U.I., che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non creino aumenti di superficie utile e complessiva.
2. Sono da considerarsi esempi di manutenzione straordinaria, i seguenti interventi:
- a) demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne alle U.I., di qualsiasi materiale e spessore;
  - b) creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle U.I.;
  - c) rifacimento della copertura esteso agli elementi strutturali;
  - d) demolizione e sostituzione di solai;
  - e) creazione di trapiani e soppalchi non determinanti aumento di superficie;
  - f) sottomurazioni e interventi nel sottosuolo;
  - g) realizzazione di muri di sostegno e contenimento (con esclusione degli interventi sottoposti a vincolo idrogeologico);
  - h) rifacimento totale di recinzioni, con modificazione dei tipi di materiale, delle tipologie e della forma;
  - i) costruzione di pensiline, su edifici esistenti, di profondità non superiore a 1,50 mt;
  - j) apertura e chiusura di porte e finestre;
  - k) installazione e sostituzione di vetrine, con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
  - l) costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
  - m) realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, di impianti elettrici, etc.;
  - n) opere di allacciamento fognario;
  - o) adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai limitatamente ad interventi di coibentazione e/o consolidamento.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono assoggettati a D.I.A. Qualora si tratti di immobili vincolati è necessario il parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

#### **ART. 19 - RESTAURO SCIENTIFICO**

1. Sono interventi di "restauro scientifico" quelli che si attuano su unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza, nel contesto urbano territoriale, per specifici pregi o caratteri architettonici ed artistici.
2. Tali unità edilizie sono individuate e normate dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere, nel rispetto di elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, che ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
3. Questo tipo di intervento prevede il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, ossia:
- a) restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - b) restauro o ripristino degli ambienti interni;
  - c) ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

- d) ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - e) conservazione o ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
  - f) consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota dei seguenti elementi strutturali:
  - g) murature portanti sia interne che esterne;
  - h) solai e volte;
  - i) scale;
  - j) tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
  - k) eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - l) inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
4. Gli interventi di restauro scientifico sono assoggettati a Permesso di Costruire.

#### **ART. 20 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Sono definiti interventi di "restauro e risanamento conservativo" quegli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per l'applicazione degli strumenti urbanistici, che distinguono gli interventi di restauro e risanamento in rapporto alle caratteristiche di conservazione degli immobili, si individuano due tipologie di intervento (A e B).
2. Il tipo A comprende le unità edilizie i cui edifici hanno mantenuto l'impianto originario e non hanno subito alterazioni di rilievo, sia nell'aspetto esterno che nella tipologia distributiva interna. Tali edifici, pur non presentando particolari pregi architettonici ed abitativi, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio nell'insediamento storico, sia in quanto manufatti, sia in rapporto agli spazi circostanti e ai valori ambientali dell'agglomerato storico.
- Gli interventi ammessi sono:
- a) valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
    - a.1) restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
    - a.2) restauro e ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
  - b) consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione dei seguenti elementi strutturali:
    - b.1) murature portanti sia interne che esterne;
    - b.2) solai e volte;
    - b.3) scale;
    - b.4) tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
  - c) eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - d) inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
3. Il tipo B comprende le unità edilizie i cui edifici hanno mantenuto l'impianto originario, ma hanno subito alterazioni di rilievo nella distribuzione interna dei locali, in modo da rendere illeggibile e non più ripristinabile l'originario assetto tipologico distributivo. Tali edifici, tuttavia, continuano a costituire parte integrante e significativa dell'originario tessuto storico dell'agglomerato.
- Gli interventi ammessi sono:
- a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
    - a.1) restauro e ripristino dei fronti esterni posti sulla pubblica via; sui fronti interni sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
    - a.2) restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
  - b) consolidamento e nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
  - c) eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, ottenuti ridistribuendo le volumetrie dei corpi secondari;
  - d) inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui

ai punti precedenti.

4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, qualora riferiti ad immobili vincolati o classificati dal P.R.G., sono assoggettati a Permesso di Costruire; nei rimanenti casi sono soggetti a D.I.A.

#### **ART. 21 - RIPRISTINO TIPOLOGICO**

1. Gli interventi di "ripristino tipologico" riguardano le unità edilizie fatiscenti o demolite, espressamente individuati dallo strumento urbanistico, e 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.

Gli interventi ammessi riguardano la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- a) ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - b) ripristino e mantenimento della forma, dimensioni dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
  - c) ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
2. Gli interventi di ripristino tipologico sono assoggettati a Permesso di Costruire.

#### **ART. 22 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Si definiscono interventi di "ristrutturazione edilizia" 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, con o senza aumento o recupero di superficie utile.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato (o parti di esso) identico quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.
3. Sono pertanto da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi entro la sagoma volumetrica, nonché quelli che prevedono:
  - a) modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
  - b) creazione di nuova superficie, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai;
  - c) trasformazione di superficie di servizio (Snr) in superficie utile (Su o Sp);
  - d) cambio fra le funzioni d'uso definite dal presente R.E. con o senza opere edilizie;
  - e) demolizione delle strutture portanti perimetrali degli edifici eccedenti anche il 50% della superficie di queste.
4. Ai fini del presente R.E., si definisce "ristrutturazione globale" la ristrutturazione che interessa un intero edificio o la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio, a condizione che la stessa avvenga all'interno della sagoma preesistente; per "ristrutturazione parziale" si intende, invece, un intervento effettuato solo su parti dell'edificio.
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora riferiti ad immobili vincolati o classificati dal P.R.G., sono assoggettati a Permesso di Costruire; nei rimanenti casi sono soggetti a D.I.A.

#### **ART. 23 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA VINCOLATA**

1. Si definiscono interventi di "ristrutturazione edilizia vincolata" quelli comprendenti unità edilizie classificate nelle tavole dello strumento urbanistico vigente che, pur non presentando alcuna caratteristica storico-ambientale di pregio, ma essendo poste all'interno del centro storico o appartenenti ad edifici vincolati compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto storico, risultino ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria di impianto.

Gli interventi ammessi riguardano la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici senza alterare il volume esistente, mediante:

- a) restauro e ripristino dei fronti, esterni ed interni, per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico di una determinata epoca; per tali casi in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- b) restauro e ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- c) ripristino e sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonché dei servizi;
- d) ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi orizzontali e verticali interni;
- e) demolizione di piccole parti delle murature esterne, comunque non superiori al 50% delle superfici



- esistenti e solo per dimostrati motivi statici;
- f) inserimento di nuovi impianti.
2. Sugli edifici per i quali una perizia tecnica giurata dimostri lo stato di collabenza e gravi problemi per la sicurezza del cantiere, dopo eventuale sopralluogo da parte degli Uffici Comunali e con eventuale parere della Commissione Q.A.P., se ritenuto opportuno dal Responsabile del Procedimento, è possibile demolire e ricostruire il fabbricato nel rispetto del progetto approvato senza aumento di volume e con uso di materiali tradizionali.
  3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia vincolata sono assoggettati a Permesso di Costruire.

#### **ART. 24 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

1. Si definiscono interventi di "ristrutturazione urbanistica" quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Nelle aree di ristrutturazione urbanistica gli interventi si attuano attraverso il Permesso di Costruire, qualora gli strumenti urbanistici definiscano la disciplina particolareggiata sugli immobili, ovvero attraverso i Piani di Recupero. Qualora la documentazione cartografica e normativa risulti di scala appropriata alle valutazioni edilizie, è possibile dare attuazione alle opere mediante D.I.A., purché predisposta con documentazione progettuale identica alle previsioni del piano e qualora lo strumento attuativo ne riconosca i presupposti.

#### **ART. 25 - INTERVENTI ATTUABILI ATTRAVERSO PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)**

1. Si definiscono "interventi attuabili attraverso P.U.A." quelli di nuova urbanizzazione e di riqualificazione urbana, disposti dagli strumenti urbanistici comunali, qualora essi stessi non ne assumano direttamente i contenuti.
2. Nel caso di interventi attuati attraverso P.U.A., qualora la documentazione cartografica e normativa risulti di scala appropriata alle valutazioni edilizie, è possibile dare attuazione alle opere mediante D.I.A., purché predisposta con documentazione progettuale identica alle previsioni del piano e qualora lo strumento attuativo ne riconosca i presupposti.

#### **ART. 26 - CAMBIO D'USO**

1. Si definisce "cambio d'uso" delle singole U.I. la modificazione da una ad un'altra categoria funzionale d'uso o tra usi diversi di una medesima categoria funzionale (come definita dall'art. 2 del presente R.E. - funzioni ed usi), qualora determini un maggior carico urbanistico, fatti salvi i casi di cui all'art. 26, comma 6, L.R. 31/2002.
2. Ai soli fini del cambio d'uso non si qualificano esecuzione di opere edilizie gli interventi ascrivibili alla manutenzione ordinaria. Per esecuzione di opere edilizie connesse al cambio d'uso, ai sensi del presente R.E., si intende l'insieme delle lavorazioni necessarie per ottenere una o più U.I. diverse dalle precedenti per numero e dimensione della superficie o tale da configurare interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria.
3. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.
4. L'Amministrazione si riserva di decidere su eventuali richieste di monetizzazione degli standards, previo parere della Commissione Q.A.P. o del Dirigente di Settore.
5. Le singole norme degli strumenti urbanistici provvedono a definire l'ammissibilità dei cambi d'uso.
6. Il cambio d'uso con opere è equiparabile all'intervento di ristrutturazione edilizia ed è assoggettato al titolo abilitativo previsto in relazione a detta categoria di intervento, previo il reperimento delle dotazioni territoriali richieste dallo strumento urbanistico generale, qualora il nuovo uso determini un aumento del carico urbanistico.
7. Si definiscono usi in atto, dell'immobile o dell'U.I., quelli stabiliti dal titolo abilitativo rilasciato o asseverato ai termini di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri atti probanti.
8. Per classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento, si intende l'accatastamento di data immediatamente antecedente la disciplina sul cambio d'uso senza opere, corrispondente all'entrata in vigore della L.R. 08/11/1988, n. 46. Per gli immobili censiti al nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli riconducibili alla tipologia architettonica originaria dell'immobile.
9. Il cambio d'uso senza opere è sottoposto a D.I.A.
10. Non costituisce cambio d'uso, ed è attuato liberamente, un uso nell'U.I. entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque quello compreso entro una superficie non superiore a 30

mq.

#### **ART. 27 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Si definiscono interventi volti alla “eliminazione delle barriere architettoniche” quelli relativi alla trasformazione edilizia ed urbanistica finalizzati all’abbattimento di tutti gli impedimenti, fisici e non, che siano di ostacolo alla comoda e sicura mobilità, alla utilizzazione di attrezzature ed allo svolgimento delle funzioni di chiunque, in particolare di coloro i quali hanno capacità motoria, cognitiva o sensoriale ridotta in forma permanente o temporanea; sono altresì da considerare barriere la mancanza di accurate segnalazioni che permettano l’orientamento o l’avviso di fonti di pericolo.
2. Tali interventi sono obbligatoriamente assoggettati a D.I.A. con parere della Commissione Q.A.P. qualora interessino immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del d.lgs. 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, e qualora non riguardino direttamente o indirettamente elementi strutturali e comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell’edificio.
3. Possono essere attuati liberamente, previa comunicazione al S.U.E. da parte della proprietà interessata, gli interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche che non riguardino immobili compresi nel Titolo I del d.lgs. 42/2004, né gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, né elementi strutturali e non comportino altresì la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell’edificio; tali interventi sono assimilati alla manutenzione ordinaria.

#### **ART. 28 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

1. Si definiscono “interventi di nuova costruzione” quelli relativi alla trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti.  
Sono comunque da considerarsi tali:
  - a) costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente o con interventi tendenti a snaturare le caratteristiche tipologiche del fabbricato preesistente, fermi restando gli interventi pertinenziali di cui al punto f);
  - b) interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti, nonché di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, da realizzare sul suolo;
  - e) installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, chioschi, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - f) interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell’edificio principale;
  - g) realizzazione di depositi di merci o di materiali, nonché di impianti per attività produttive all’aperto ove comportino l’esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
  - h) impianti tecnologici e volumi tecnici (H > 1,70 mt);
  - i) costruzione di volumi, pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore ad 1,50 mt realizzati fuori sagoma;
  - j) attrezzature sportive con creazione di volumetrie e/o interrati (piscine, palestre, prefabbricati amovibili, servizi, etc.);
  - k) pergolati coperti con copertura impermeabile, copri-scopri;
  - l) manufatti che superino le caratteristiche indicate al precedente art. 17 del presente R.E.
2. Gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire.

#### **ART. 29 - DOTAZIONI TERRITORIALI**

1. Gli interventi inerenti le “dotazioni territoriali” (infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti e attrezzature e spazi collettivi), sia pubbliche che private, sia riguardanti opere realizzate ex-novo che quelle sostitutive o in ampliamento di preesistenze, sono soggette ad esonero del contributo di costruzione.
2. Gli interventi privati sono assoggettati a Permesso di Costruire; quelli pubblici sono esonerati dal titolo abilitativo.

#### **ART. 30 - AMPLIAMENTO**

1. Si definisce “ampliamento di un edificio esistente” l’intervento che comporta un incremento delle

superfici esistenti, come nei seguenti casi esplicativi:

- a) allargamento della sagoma planimetrica e/o sopraelevazione di una sagoma preesistente eseguito in contiguità con le parti esistenti;
  - b) riconnessione in un unico corpo continuo di parti o corpi di fabbrica precedentemente separati;
  - c) realizzazione di volumi inferiori al 20% del volume dell'edificio principale.
2. Gli interventi di ampliamento di un edificio esistente sono assoggettati a Permesso di Costruire.

#### **ART. 31 - DEPOSITI DI MATERIALE E IMPIANTI ALL'APERTO**

1. Si definiscono "depositi di materiale e impianti a cielo aperto" le realizzazioni di depositi di merci o di materiali, nonché di impianti per attività all'aperto, cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato con o senza opere.
2. Non sono sottoposte al presente articolo le discariche e le attività di messa in riserva e recupero normate dalla specifica normativa (d.lgs. 22/1997 ss.mm.ii.), quali ad esempio depositi di carcasse auto, ferri vecchi, etc.
3. I depositi di materiale e impianti a cielo aperto sono assoggettati a Permesso di Costruire.

#### **ART. 32 - SCAVI, RINTERRI E SISTEMAZIONE DEI TERRENI**

1. Si definiscono "scavi, rinterrati e sistemazione dei terreni" quei rilevanti e permanenti movimenti morfologici del suolo, estranei all'attività edificatoria, quali: scavi, livellamenti, riporti di terreno e sbancamenti.
2. Si intendono significativi i movimenti, estranei all'attività agricola, che comportino alterazione altimetrica dei luoghi eccedenti 50 cm dal piano originario, salve le autorizzazioni di cui al successivo comma 3.
3. Tali interventi sono sottoposti a D.I.A. e, qualora riguardino aree o immobili vincolati, sono subordinati all'autorizzazione dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.
4. Non rientrano nella presente definizione, le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione degli spazi verdi.
5. Possono essere altresì attuate liberamente le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato. In questo caso è sufficiente la preventiva comunicazione al S.U.E.

#### **ART. 33 – DEMOLIZIONI**

1. Si definisce "demolizione" un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, senza ricostruzione e qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. La demolizione è ordinariamente soggetta a D.I.A. salvo non riguardi immobili vincolati o classificati, per i quali è necessario il Permesso di Costruire subordinato all'autorizzazione dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.
3. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione sono soggette alle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte.
4. Le demolizioni di fabbricati con coperture costituite da materiali contenenti amianto dovranno rispettare le procedure previste dal d.lgs. 277/1991.
5. Nel caso di demolizione di serbatoi interrati si dovranno rispettare le seguenti procedure:
  - a) all'atto della dismissione, i serbatoi interrati saranno svuotati e bonificati e si dovrà procedere alla eventuale bonifica del sito, ai sensi dell'art. 17 del d.lgs. 22/1997. La messa in sicurezza dei serbatoi dovrà essere garantita fino alla rimozione e smaltimento, da effettuarsi secondo le normative vigenti;
  - b) la dismissione e le modalità di messa in sicurezza dei serbatoi interrati che cessano di essere operativi dovrà essere notificata entro sessanta giorni dalla data di dismissione.
6. Si definisce altresì "demolizione" un intervento di demolizione, senza ricostruzione, che riguardi gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

#### **ART. 34 - INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO E AGLI SPAZI APERTI**

1. Si definiscono "interventi relativi all'arredo urbano e agli spazi aperti" i seguenti interventi:
  - a) vetrinette e attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
  - b) lapidi e cippi commemorativi;
  - c) cabine di pubblici servizi;
  - d) manufatti esterni ed opere nel sottosuolo, al servizio delle reti, che non si configurano come allacciamenti di singole utenze alle condotte principali e relativi manufatti per alloggiamento

- contatori;
  - e) altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;
  - f) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - g) apertura e modifica di accessi su fronti stradali o su aree pubbliche;
  - h) manufatti per accessi pedonali e carrai;
  - i) pergolati scoperti o con copertura permeabile (superficie massima 20 mq nei fabbricati residenziali privati);
  - j) pergolati scoperti o con copertura permeabile o impermeabile di superficie come da apposita convenzione, tacitamente rinnovata, salvo revoca, e strettamente connessa all'uso autorizzato, per quanto riguarda le strutture temporanee per usi commerciali e per Pubblici Esercizi su spazi pubblici e privati;
  - k) altri arredi esterni, quali tralicci, chioschi e gazebo come definiti al precedente art. 2, esclusi quelli richiamati al precedente art. 17 lett. j);
  - l) muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne che non rientrano nel precedente art. 17;
  - m) sistemazione di aree libere;
  - n) installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
  - o) depositi di materiali a cielo aperto se pertinenti ad attività principali esistenti e ad esse funzionalmente connesse;
  - p) edilizia funeraria.
2. Gli interventi relativi all'arredo urbano e agli spazi aperti possono essere asseverati con D.I.A.

#### **ART. 35 - VARIANTI MINORI**

1. Sono "varianti minori" le seguenti opere conformi agli strumenti urbanistici e alle norme edilizie:
- a) varianti a Permessi di Costruire, già rilasciati, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e non alterino la sagoma oltre i limiti di cui al successivo comma 2, che non comportino cambio di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico e, comunque, non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire;
  - b) varianti a D.I.A., già presentate, che non comportino modifiche della sagoma e/o delle superfici utili oltre i limiti di cui al successivo comma 2, né modifiche degli usi senza aumento di carico urbanistico.
2. Sono considerate varianti minori, anche se modificative della Su, del volume e della sagoma, tutte quelle che non rientrano nei punti b), c) e d) del successivo art. 36, comma 1.
3. Gli interventi relativi alle varianti minori sono asseverati con D.I.A., la quale costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo. Le D.I.A. possono essere presentate anche successivamente all'esecuzione delle varianti stesse, ma comunque prima della comunicazione di ultimazione lavori.

#### **ART. 36 - VARIANTI ESSENZIALI**

1. Sono "variazioni essenziali" rispetto al titolo abilitativo:
- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione del carico urbanistico nei seguenti casi:
    - a.1) aumento della superficie utile;
    - a.2) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili che determini una maggiore richiesta di dotazioni territoriali;
    - a.3) aumento delle U.I.;
  - b) aumenti della cubatura, rispetto al progetto approvato, del 10% e comunque superiori a 300 mc, con esclusione di quelli che riguardino i volumi tecnici (Vt), così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie Comunali;
  - c) aumenti della superficie utile superiori a 100 mq;
  - d) scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, alla cubatura, alla superficie utile, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
  - e) violazioni delle norme in materia di edilizia antisismica, qualora non attengano a fatti procedurali;
  - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica.
2. Le varianti essenziali sono soggette allo stesso titolo originario, salvo il caso in cui l'intervento complessivamente inteso implichi il rilascio del Permesso di Costruire.

#### **ART. 37 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI**

1. L'obiettivo è quello di recuperare i sottotetti, ai fini abitativi, per contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, salvo quanto disposto al comma successivo.
2. Il presente R.E. determina le condizioni ed i limiti per il recupero, a fini abitativi, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, dei sottotetti esistenti alla data dell'entrata in vigore della L.R. 06/04/1998, n. 11, fermi restando i parametri descritti nell'apposito Allegato A "Requisiti cogenti" del presente R.E.
3. Gli interventi edilizi per il recupero, a fini abitativi, dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde, escludendo, inoltre, modifiche della quota preesistente dei solai.
4. Gli interventi edilizi per il recupero, a fini abitativi, dei sottotetti sono soggetti a D.I.A. Sono inoltre subordinati al versamento del contributo di costruzione ed al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art. 41 della L. 17/08/1942, n. 1150 ss.mm.ii., nonché degli standards urbanistici salvo quanto disposto al comma successivo.
5. Il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, può disporre l'esclusione di parti del territorio Comunale, nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per standards pubblici, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per standards di cui al precedente comma 4.

#### **ART. 38 - PARCHEGGI PERTINENZIALI**

1. Ai sensi della L. 122/1989 possono essere realizzati, nel sottosuolo degli immobili esistenti, nonché al piano terreno o seminterrato degli stessi, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole U.I., anche in deroga al presente R.E. ed agli strumenti urbanistici ed attuativi. Tali parcheggi possono essere realizzati - ad uso esclusivo dei residenti - anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, poste ad una distanza non superiore a 50 m, avuto riguardo all'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. I parcheggi realizzati in deroga, ai sensi del presente articolo, non possono essere ceduti separatamente all'U.I. alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.
2. I Comuni, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di imprese di costruzione o di società anche cooperative, possono prevedere, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. Tale disposizione si applica anche agli interventi in fase di avvio o già avviati. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale siano previsti:
  - a) durata della concessione del diritto di superficie, per un periodo non superiore a novanta anni;
  - b) dimensionamento dell'opera e piano economico-finanziario previsti per la sua realizzazione;
  - c) tempi previsti per la progettazione esecutiva, la messa a disposizione delle aree necessarie e la esecuzione dei lavori;
  - d) tempi e modalità per la verifica dello stato di attuazione, nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.
3. In soprassuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali, ove si tratti di interventi conformi al presente R.E., nonché agli strumenti urbanistici, ivi comprese le convenzioni degli strumenti attuativi. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche sulle superfici di aree esterne al fabbricato poste a distanza fissata dallo strumento urbanistico.
4. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione, in materia paesaggistica ed ambientale, nonché i poteri attribuiti, dalla medesima legislazione, alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. I parcheggi stessi, ove i piani urbani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente comma 1.
5. Gli interventi di cui al precedente comma 1 sono assoggettati a D.I.A.; mentre gli interventi di cui ai rimanenti commi sono soggetti a Permesso di Costruire.

#### **ART. 39 - REALIZZAZIONE DI CAMPI PER ATTIVITÀ SPORTIVE E RICREATIVE**

1. Gli interventi di "allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative", purché del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.
2. In tali interventi rientrano anche le piscine, del tutto e permanentemente, scoperte.
3. Tali interventi sono sottoposti a:
  - a) Permesso di Costruire, nella generalità dei casi;
  - b) D.I.A., qualora abbiano un carattere pertinenziale rispetto agli edifici esistenti, siano destinati ad uso privato e non riguardino immobili sottoposti a vincoli di tutela.

#### **ART. 40 - OPERE CIMITERIALI**

1. Gli interventi riguardanti "opere funerarie e cimiteriali" sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.
2. Nel caso di interventi di edilizia funeraria gentilizia di maggiore importanza, come definiti dal sopra citato Regolamento, è richiesto il Permesso di Costruire.

#### **ART. 41 - RECUPERO E RISANAMENTO DI AREE LIBERE**

1. Sono definiti interventi di "recupero e risanamento di aree libere" quelli riguardanti le aree e gli spazi liberi.
2. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti, nonché l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.
3. Gli interventi di recupero e risanamento di aree libere sono assoggettati a:
  - a) D.I.A., nella generalità dei casi;
  - b) Permesso di Costruire, nelle zone A e negli immobili sottoposti a vincoli di tutela.

### **TITOLO III - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO (COMMISSIONE Q.A.P.)**

#### **ART. 42 - DEFINIZIONE E COMPITI**

1. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (Commissione Q.A.P.) è l'organo consultivo del Comune per l'emanazione di pareri obbligatori e non vincolanti ai fini del rilascio dei provvedimenti in materia di beni paesaggistici, qualità urbana, edilizia ed urbanistica, costituiti da tutte le zone e ambiti di tutela ambientale e paesaggistica derivante da disposizioni statali, regionali o urbanistiche, e degli edifici a qualsiasi titolo vincolati.
2. La Commissione Q.A.P. si esprime esclusivamente in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale. Il Responsabile del Procedimento, qualora rilevasse un intervento non ricompreso nei casi di cui al primo comma, ma capace di interferire con la qualità paesaggistico-ambientale del territorio urbano ed extra urbano o con le visuali degli immobili sopra individuati, può richiedere, nel corso del procedimento, il parere della Commissione Q.A.P.
3. La Commissione, entro tre mesi dall'inizio dell'attività, formula un documento, denominato "Dichiarazione di indirizzi", riportante i criteri che la stessa adotterà nella valutazione dei progetti.

#### **ART. 43 - COMPOSIZIONE E NOMINA**

1. La Commissione Q.A.P. è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da:
  - a) il Dirigente d'Area Competente o il Dirigente responsabile dello Sportello Unico, in qualità di Presidente;
  - b) quattro membri esperti rispettivamente in urbanistica e architettura, tutela dell'ambiente e del paesaggio, beni culturali, storia dell'architettura, restauro, beni paesaggistici, interventi sul patrimonio edilizio storico, scelti sulla base di curricula referenziali oppure tramite bando di selezione da pubblicizzare a mezzo albo pretorio comunale ed inoltrare agli ordini e colleghi professionali della provincia di Bologna.
2. La Commissione Q.A.P. dura in carica cinque anni ed i suoi membri possono essere confermati consecutivamente una sola volta. Tali membri restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica e sono sostituiti, entro 60 giorni dalla decadenza stessa, con provvedimento della Giunta Comunale secondo i criteri di cui al precedente del comma 1, lett. b).
4. Non possono far parte della Commissione Q.A.P. i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo Comune.
5. In caso di cessazione dalla carica di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
6. Il Segretario della Commissione Q.A.P., privo di diritto di voto, è il tecnico nominato dal Dirigente del S.U.E. Il tecnico che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare può essere presente ai lavori della Commissione.

#### **ART. 44 - FUNZIONAMENTO E PUBBLICITÀ**

1. La Commissione Q.A.P. si riunisce nella Sede Municipale su convocazione del Presidente. Tale

convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno sette giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione Q.A.P. sono valide se interviene la maggioranza dei componenti, tra i quali il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.

2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal Responsabile del S.U.E., secondo l'ordine di presentazione. La Commissione Q.A.P. si esprime entro il termine di conclusione dell'istruttoria del procedimento previsto per ciascun atto abilitativo. Decorso il termine dell'istruttoria il Responsabile del Procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza.
3. La Commissione, qualora lo ritenga utile, può convocare il tecnico progettista, anche su richiesta del medesimo.
4. La Commissione esprime i seguenti pareri:
  - a) parere favorevole;
  - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
  - c) parere contrario motivato.

È valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

5. I componenti della Commissione Q.A.P. 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 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 membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
6. Delle adunanze della Commissione Q.A.P. viene redatto apposito verbale, riportante i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno, firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno 2 commissari. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del xx / xx / xxxx dalla Commissione Q.A.P." completata dalla data e dalla vidimazione di un Commissario e del Presidente.
7. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della Commissione Q.A.P., le determinazioni conclusive del Responsabile del S.U.E. non conformi, anche in parte, al parere della Commissione stessa, sono immediatamente comunicate dal Responsabile medesimo al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di 30 giorni, del potere di annullamento del provvedimento previsto dall'art. 24 della L.R. 25/11/2002, n. 31.

## **PARTE TERZA - TITOLI ABILITATIVI E NORME PROCEDURALI: ADEMPIMENTI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 45 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (S.U.E.)**

1. Il S.U.E. è la struttura a cui è affidata la responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio.
2. Il S.U.E. fornisce un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici e dei procedimenti edilizi.
3. I Comuni, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, possono svolgere attraverso un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P. - di cui al d.P.R. 20/10/1998, n. 447 ss.mm.ii.), come meglio specificato ai successivi commi del presente articolo, sia i compiti e le funzioni del S.U.E. In caso contrario continuano ad esistere due distinte strutture: S.U.E. e S.U.A.P.
4. Lo Sportello Unico provvederà a richiedere i pareri ed i nulla-osta agli Enti esterni all'Amministrazione interessati al procedimento.
5. Allo Sportello Unico potranno essere presentate eventuali Varianti in corso d'opera di pratiche già rilasciate o rinnovi di pratiche autorizzate.

### **ART. 46 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

1. Il Responsabile del Procedimento ispira la propria attività al rispetto dei seguenti principi:
  - a) partecipazione dell'interessato e/o degli interessati al procedimento amministrativo
  - b) principio di collaborazione, nella fase dell'iniziativa
  - c) principio del contraddittorio, nella fase di valutazione dei fatti.
2. Il Responsabile del Procedimento inoltra anzitutto idonea comunicazione scritta all'interessato dando notizia di tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi, o soggetti rappresentanti i cosiddetti "interessi diffusi", abbiano prodotto.
3. Il Responsabile del Procedimento dirige e coordina l'istruttoria e svolge la funzione di indirizzo.
4. Il coordinamento istruttorio da parte del Responsabile del Procedimento assicura, nei riguardi di tutti gli interessati, l'unicità del momento decisionale. Il referente assume il ruolo di soggetto Responsabile all'interno dell'Amministrazione.
5. Il Responsabile del Procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari nonché adottando ogni misura per l'adeguato sollecito svolgimento dell'istruttoria. A tali fini, il Responsabile dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi Settori comunali preposti. Le disposizioni in tal modo impartite prefigurano l'esercizio di potestà funzionalmente sovraordinate.
6. Il Responsabile del Procedimento conclude l'istruttoria, anche ai sensi della L. 241/1990 ss.mm.ii., formulando motivata proposta per l'emanazione del provvedimento finale al Responsabile dello Sportello Unico nei termini di cui agli articoli del presente R.E.

### **ART. 47 - TITOLO ABILITATIVO**

1. Sono titoli abilitativi il Permesso di Costruire e la D.I.A.
2. Salvi i casi di attività edilizia libera e di interventi minori (come definiti al precedente art. 17), gli interventi edilizi sono soggetti a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo i casi di gratuità, alla corresponsione del contributo di costruzione.
3. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti ed adottati.

### **ART. 48 - CONTROLLO SULLE OPERE ED AUTOCERTIFICAZIONE**

1. La verifica della correttezza degli interventi può essere effettuata preventivamente, sulla documentazione, o in corso d'opera o successivamente alla fine lavori. Nel caso di D.I.A. e di Permesso di Costruire vale inoltre quanto prescritto agli artt. 11 e 17 della L.R. 31/2002. La verifica dei requisiti del presente R.E. è compito del Responsabile del S.U.E. e verrà eseguita secondo le modalità ed i criteri degli artt. 11 e 17 della L.R. 31/2002 e attraverso il controllo, di merito e di conformità, a campione su almeno il 30% degli interventi eseguiti o in corso di realizzazione mediante D.I.A. e su almeno il 20% degli interventi eseguiti o in corso di realizzazione mediante Permesso di Costruire, come quantificato rispettivamente nei sopra citati articoli, previo sorteggio, rimanendo comunque in capo all'Amministrazione Comunale la possibilità di effettuare controlli sugli interventi che per dimensioni e caratteristiche richiedono particolare attenzione.



#### **ART. 49 - VALUTAZIONE PREVENTIVA**

1. Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo alla presentazione della D.I.A. o al rilascio del Permesso di Costruire, può chiedere preliminarmente al S.U.E. una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando alla domanda il progetto preliminare, come meglio specificato al comma 2, ed una relazione contenente i principali parametri progettuali, il tutto predisposto da un professionista abilitato.
2. La richiesta di valutazione preventiva, da presentarsi in duplice copia, è corredata dai seguenti elaborati, qualora necessari per il tipo di intervento:
  - a) planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi, che consenta l'esatta individuazione dell'area di intervento;
  - b) rilievo planimetrico in scala 1:500 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, delle alberature esistenti;
  - c) rilievo degli edifici, in scala almeno 1:200, con piante di tutti i piani, con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti e almeno due sezioni;
  - d) fotografie a colori dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, con individuazione dei punti di ripresa;
  - e) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o all'edificio, redatti nelle scale minime di rappresentazione, 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 e a tutte le sezioni significative con un minimo di due;
  - f) 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 ed alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori.
3. Entro 15 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.
4. Il S.U.E. rilascia la valutazione preventiva entro quarantacinque giorni dalla presentazione della documentazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella documentazione presentata.
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 D.I.A., a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al Regolamento Edilizio.
6. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfetaria per spese istruttorie determinata dal Comune con apposito provvedimento deliberativo.

#### **ART. 50 - RICHIESTA DI PREPARERE ALLA COMMISSIONE Q.A.P.**

1. Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo alla presentazione della D.I.A. o al rilascio del Permesso di Costruire, può chiedere, preliminarmente al S.U.E., un parere preventivo della Commissione Q.A.P. con una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento dal punto di vista compositivo ed architettonico, allegando alla domanda un progetto preliminare, firmato da un tecnico abilitato, contenente tutti gli elementi (documentazione fotografica dell'esistente, stato di fatto, progetto - come definito al comma 2, lett. e) del precedente art. 49, inserimento nel contesto urbano, relazione tecnica di progetto) utili al fine di una valutazione di merito.
2. Qualora gli elaborati presentati per la richiesta di Permesso di Costruire o per la D.I.A. non differiscano da quelli contenuti nel preparare e lo stesso sia stato positivo, qualora inoltre non sia necessaria l'acquisizione di un'autorizzazione paesaggistica, la pratica non dovrà tornare in Commissione.
3. Il parere espresso conserva la propria validità per un anno.
4. Il rilascio di parere preventivo è soggetto al pagamento di una somma forfetaria determinata dal Comune con apposito provvedimento deliberativo.

#### **ART. 51 - INTERVENTI URGENTI**

1. Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitante, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato. Le dichiarazioni rese da questi ultimi devono riguardare anche l'effettiva esistenza del pericolo.
2. Il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori al Responsabile del S.U.E. e deve presentare, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente pratica per

l'ottenimento del titolo abilitativo, in relazione alla natura dell'intervento.

## **TITOLO II - PERMESSO DI COSTRUIRE**

### **ART. 52 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Sono assoggettati a Permesso di Costruire gli interventi di:
  - a) restauro scientifico
  - b) restauro e risanamento conservativo (tipo A e B) riguardante immobili vincolati o classificati dagli strumenti urbanistici
  - c) ripristino tipologico
  - d) ristrutturazione edilizia riguardante immobili vincolati o classificati dagli strumenti urbanistici
  - e) ristrutturazione urbanistica
  - f) nuova costruzione
  - g) ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti
  - h) demolizioni senza ricostruzioni riguardanti immobili vincolati o classificati
  - i) opere pertinenziali il cui volume sia superiore al 20% di quello dell'edificio principale
  - j) trasformazione edilizia di cui ai precedenti punti, realizzata all'interno di piani attuativi, comunque denominati, che non contengono precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive
  - k) modifiche progettuali al titolo abilitativo ottenuto, che consistono in variazioni essenziali ai sensi dell'art. 23 della L.R. 31/2002 e dell'art. 36 del presente R.E.
  - l) realizzazione di autorimesse pertinenziali a servizio di U.I. collocate nei centri storici e realizzazione di autorimesse pertinenziali soprassuolo su superfici di aree esterne al fabbricato
  - m) realizzazione di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, del tutto e permanentemente scoperti, qualora non abbiano un carattere pertinenziale rispetto agli edifici esistenti, non siano destinati ad uso privato o riguardino immobili sottoposti a vincoli di tutela
  - n) costruzione di opere di edilizia funeraria gentilizia (cappelle gentilizie e tombe di famiglia)
  - o) recupero e risanamento di aree libere, qualora riguardino immobili sottoposti a vincoli di tutela
  - p) depositi di materiale e impianti all'aperto definiti al precedente art. 31.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi del T.U.E.L. vigente, il Permesso non è richiesto, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Non costituiscono comunque trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette a Permesso di Costruire:
  - a) le opere provvisorie di un'opera edilizia concessa e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; le opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso;
  - b) le opere temporanee per attività di ricerca di carattere geognostico nel sottosuolo.

### **ART. 53 - CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il Permesso di Costruire è irrevocabile ed è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo ad intervenire su di esso.
2. 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 di terzi.

### **ART. 54 - SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO**

1. Hanno titolo a richiedere il Permesso di Costruire i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi.
2. Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile con data non anteriore a sei mesi. Per gli interventi in aree P.E.E.P. e P.I.P. o altri strumenti urbanistici pubblici tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971 ovvero per:
  - a) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - b) l'affittuario agrario (L. 11/1971) ed il possessore del titolo abilitativo di terre incolte (D.L. 279/1944), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione. Il titolo deve essere

attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, in caso di impossibilità da certificazione, delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura;

- c) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - c.1) il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario
    - c.2) l'assegnatario di terre incolte
    - c.3) il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza
    - c.4) il possessore del titolo abilitativo di miniere e di beni demaniali
    - c.5) colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - d) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, Azienda Telefonica, Aziende Municipalizzate, etc.), anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
  - e) in luogo del titolare possono presentare domanda:
    - e.1) il delegato, procuratore o mandatario
    - e.2) il curatore fallimentare
    - e.3) il commissario giudiziale
    - e.4) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
3. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, potrà essere presentata una autocertificazione.

#### **ART. 55 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE**

1. La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, redatta utilizzando la modulistica messa a disposizione dal Comune e sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, deve essere presentata al S.U.E.
2. Alla domanda devono essere allegati gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del P.R.G. e di P.P. per particolari zone:
  - a) **Allegati obbligatori:**
    - a.1) Documentazione comprovante il titolo a intervenire:
      - a.1.1) Fotocopia semplice del documento, o autocertificazione, comprovante il titolo a intervenire corredata da copia di un documento di identità.
      - a.1.2) Consenso o atto di assenso del proprietario qualora il richiedente sia persona diversa o comproprietario.
      - a.1.3) Consenso del condominio per opere su parti comuni o modifiche estetiche.
      - a.1.4) Consenso di qualsiasi altro soggetto legittimato ai sensi di legge
    - a.2) Estratto di mappa e visura catastale, rilasciate in data non anteriore a sei mesi, nel caso di nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le parti oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà, l'indicazione del lotto con campitura delle aree sulle quali sarà computata la superficie fondiaria e conseguentemente la superficie edificabile.
    - a.3) Inquadramento urbanistico su estratto di P.R.G. vigente.
    - a.4) Documentazione fotografica a colori dello stato attuale degli edifici oggetto di intervento o, in caso di nuove costruzioni, dell'area; la documentazione fotografica dovrà inoltre estendersi all'insieme architettonico ed alle aree limitrofe per consentire alla Commissione Q.A.P. la corretta valutazione circa l'inserimento ambientale ed architettonico dell'opera richiesta (anche nel caso di varianti in corso d'opera se queste sono relative alle parti esterne del fabbricato).
    - a.5) Relazione tecnico-illustrativa a firma del progettista, che illustri nel dettaglio l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel presente R.E. o alle norme urbanistiche vigenti, nonché una scheda sinottica di calcolo e di confronto riportante gli indici ed i parametri urbanistici per l'ambito interessato dall'intervento e gli indici edilizi di progetto.
    - a.6) Attestazione relativa al soddisfacimento dei requisiti cogenti:
      - a.6.1) Scheda di asseverazione del soddisfacimento dei requisiti cogenti.
      - a.6.2) Relazione descrittiva delle soluzioni previste per il raggiungimento dei livelli prestazionali richiesti, redatta sulla base del modello allegato.
    - a.7) Dichiarazione esplicita della corrispondenza dello stato di fatto attuale allo stato concessionato/ autorizzato/ asseverato.
    - a.8) Dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle

- opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al R.U.E. e alla valutazione preventiva, ove acquisita.
- a.9) Documentazione relativa alla eliminazione delle barriere architettoniche (L. 09/01/1989, n. 13):
- a.9.1) Dichiarazione a firma del tecnico progettista attestante la conformità del progetto alla L. 09/01/1989 n. 13, ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 della medesima, e dal D.M. 236/1989, da produrre anche in caso di varianti in corso d'opera. Per gli edifici e le opere non soggette all'ambito di applicazione della L. 13/1989 ss.mm.ii., dovrà essere presentata una dichiarazione recante gli estremi di esenzione dall'obbligo stesso.
- a.9.2) Relazione descrittiva delle soluzioni previste per la eliminazione delle barriere architettoniche e per il raggiungimento dei requisiti di legge per quanto non graficamente rilevabile ai sensi dell'art. 10, comma 2, del D.M. 236/1989.
- a.9.3) Elaborati grafici dimostranti il rispetto dei requisiti di cui al D.M. 236/1989. Questi ultimi possono essere rappresentati congiuntamente agli elaborati progettuali purché chiaramente individuabili.
- a.10) Documentazione relativa al contenimento dei consumi energetici: dichiarazione a firma del progettista e della proprietà attestante la conformità del progetto al rispetto delle norme e prescrizioni previste al Titolo II della Legge 09/01/1991 n. 10, come modificata dal d.lgs. 192/2005, e suo Regolamento di attuazione (solo nei casi di applicazione della legge medesima).
- a.11) Deposito del progetto degli impianti, ai sensi dell'art. 6 della L. 46/1990 e dell'art. 4 del Regolamento d'attuazione nei casi previsti dalla legge  
*Oppure*  
Dichiarazione con firma del progettista o del tecnico impiantista abilitato che l'intervento non rientra fra quelli soggetti all'obbligo del deposito del progetto di cui all'art. 6 della L. 46/1990 e all'art. 4 del Regolamento d'attuazione. IMPEGNATIVA di presentare la dichiarazione di conformità al termine dei lavori.
- a.12) Dichiarazione a firma del progettista che indichi se la pratica é oppure non é soggetta al parere dei VV.F.
- a.13) Dichiarazione di conformità dell'opera alla normativa tecnica prevista dal D.M. 14/09/2005, pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 159 alla Gazzetta Ufficiale n. 222 del 23/09/2005, recante "Norme tecniche per le costruzioni", con entrata in vigore dal 23 ottobre 2005 (o, in alternativa, ai sensi della Legge 168/2005 art. 14-undecies), contenente impegno a depositare il progetto esecutivo strutturale prima dell'inizio dei lavori strutturali unitamente alla dichiarazione di congruità con il progetto depositato in data ..... prot. n. .... come titolo edilizio ai sensi dell'art. 3, comma 4, della L.R. 35/1984 come sostituito dall'art. 36 della L.R. 31/2002  
*Oppure*  
Dichiarazione, asseverata ai sensi dell'art. 481 del codice penale, con le modalità di cui sopra (asseverata e sottoscritta), attestante che gli interventi non rientrano tra quelli da denunciare, ai sensi della Legge 64/1974 e successivi decreti – in quanto non modificano in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura – e non prevedono interventi che comportino la necessità di rinnovare o sostituire elementi strutturali dell'edificio e comunque non recanti pregiudizio alla statica dell'immobile, nel rispetto delle norme di legge in materia.
- Quando il tipo di intervento li renda necessari occorre allegare inoltre i seguenti documenti:**
- a.14) Modello Istat, debitamente compilato (solo nei casi di nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione).
- a.15) Relazione geotecnica e/o geologica ai sensi del D.M. 21/01/1981 e del D.M. 11/03/1988, sulla situazione generale e sulle caratteristiche del terreno interessato che dichiari l'idoneità del terreno stesso alle trasformazioni e all'uso previsto dal progetto (in particolare, per tutti i casi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, o in quei casi dove comunque si riscontra una modifica dei carichi sul terreno).
- a.16) Piano di investigazione dei suoli redatto ai sensi dell'art. 17 del d.lgs. 22/1997.
- a.17) Calcolo del contributo di costruzione.
- a.18) Relazione descrittiva inerente la presenza di sorgenti di campi elettromagnetici e radiazioni non ionizzanti, quali elettrodotti ad alta o media tensione, cabine di trasformazione primaria (AT/MT) o secondaria (MT/BT), ripetitori e antenne radio-base, con specificazione della loro collocazione spaziale rispetto all'insediamento. La relazione è comunque obbligatoria negli ambiti di tutela di cui alla L.R. 30/2000 nel testo vigente.

b) **Elaborati grafici** con la rappresentazione di:

b.1) Rilievo dello stato attuale:

- b.1.1) Planimetria catastale (1:1000/2000) con la perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.
- b.1.2) Planimetria dello stato di fatto (1:200/500) aggiornata ed estesa a tutto il lotto di intervento, ovvero all'unità minima ed ai terreni ad essi circostanti, per una profondità di circa 50 mt dai confini.  
La planimetria dovrà indicare:
- b.1.2.1) orientamento;
  - b.1.2.2) strade e loro larghezza al ciglio;
  - b.1.2.3) limiti di proprietà;
  - b.1.2.4) quote altimetriche e planimetriche del terreno riferite a capisaldi di riferimento;
  - b.1.2.5) edifici circostanti con evidenziate le loro altezze, numero di piani, compreso il piano terra nei casi ritenuti necessari;
  - b.1.2.6) dotazioni territoriali poste all'interno ed in contiguità ai lotti
  - b.1.2.7) ogni elemento che possa caratterizzare la situazione attuale delle zone limitrofe al lotto (corsi d'acqua, fognature esistenti, etc.);
  - b.1.2.8) rilievo delle alberature esistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,20 mt misurato dal colletto (specificare anche il tipo di essenza);
  - b.1.2.9) punti di vista numerati dai quali siano state riprese le fotografie allegate.
- b.1.3) Piante, prospetti e sezioni dello stato di fatto (1:50/100) nel caso di interventi sull'esistente (in merito alle indicazioni che dovranno avere i suddetti elaborati vedere le specificazioni riportanti Piante, prospetti e sezioni dello stato di progetto).

b.2) Progetto:

- b.2.1) Planimetria catastale (1:1000/2000) con inserito il fabbricato di progetto.
- b.2.2) Planimetria generale (1:200/500) estesa a tutto il lotto di intervento con indicato:
- b.2.2.1) dimensioni e quote generali dell'opera;
  - b.2.2.2) distanze dai confini, strade e fabbricati, rispetto della visuale libera, etc.;
  - b.2.2.3) sistemazione esterna con indicazione di parcheggi, alberature esistenti di progetto (specificando il tipo di essenza), percorsi pedonali e/o carrabili con relative pendenze, tipo di pavimentazione, recinzioni con distanze dalle strade, ingressi pedonali e carrabili quotati;
  - b.2.2.4) quote planimetriche ed altimetriche del terreno con riferimento al caposaldo del rilievo;
  - b.2.2.5) dimostrazione e verifica degli standards a parcheggio e a verde (in merito ai parcheggi andranno individuati negli elaborati grafici i rispettivi posti auto pertinenziali alla/e destinazione/i d'uso dell'immobile).
- b.2.3) Planimetria delle reti tecnologiche (1:200/500) rappresentante, mediante sovrapposizione:
- b.2.3.1) reti fognarie divise tra acque bianche e nere, i relativi pozzetti d'ispezione e/o prelievo, eventuali fosse biologiche, sifoni o impianti di depurazione, etc.; la rappresentazione della rete deve essere effettuata indicando il pozzetto di allacciamento alla fognatura comunale, che dovrà essere debitamente rappresentata, o comunque indicando il recapito finale dei reflui;
  - b.2.3.2) rete idrica con indicato il punto di presa della rete pubblica o altra fonte idropotabile, le distanze orizzontali e verticali dalla rete fognaria, fosse biologiche, pozzi neri, sistemi di dispersione, sezioni quotate degli eventuali incroci tra le due reti;
  - b.2.3.3) indicazione sommaria delle reti elettriche, del gas e telefoniche qualora necessarie.
- Dovranno inoltre essere rappresentati:
- b.2.3.4) eventuali impianti di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
  - b.2.3.5) impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, etc.) con indicazione dei livelli

- di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
- b.2.3.6) posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori.
- b.2.4) Piante di progetto (1:50/100) di tutti i piani e della copertura dell'opera, con indicazione di:
- b.2.4.1) superficie utile di ciascun locale e tabella di sintesi delle superfici;
- b.2.4.2) destinazioni d'uso dei singoli locali, con riferimento a quanto riportato al precedente art. 2 in materia di usi;
- b.2.4.3) quote altimetriche e planimetriche (riferite ad un caposaldo fissato nella planimetria di progetto);
- b.2.4.4) dimensione delle aperture e indicazioni delle superfici con verifica dei rapporti di illuminazione e ventilazione;
- b.2.4.5) ingombri funzionali degli apparecchi igienici dei locali di abitazione e dei servizi;
- b.2.4.6) ubicazione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
- b.2.4.7) posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;
- b.2.4.8) strutture portanti;
- b.2.4.9) materiali di copertura, senso delle falde, pendenze, volumi tecnici, camini, gronde, punti di calata dei pluviali, lucernai, etc. (nella pianta di copertura).
- b.2.5) Sezioni di progetto (1:50/100) in numero adeguato in base al progetto. Dovranno altresì essere indicate:
- b.2.5.1) altezze degli estradossi dei singoli piani;
- b.2.5.2) altezze nette dei singoli piani, spessori dei solai e quota interpiano;
- b.2.5.3) sporti delle parti aggettanti;
- b.2.5.4) colmi delle parti al di sopra della linea di gronda;
- b.2.5.5) altezza dell'edificio;
- b.2.5.6) andamento del terreno (prima e dopo l'intervento);
- b.2.5.7) quote altimetriche.
- b.2.6) Prospetti di progetto (1:50/100) completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Dovranno tra l'altro essere indicati:
- b.2.6.1) andamento del terreno di progetto;
- b.2.6.2) elementi architettonici dell'edificio;
- b.2.6.3) aperture e i relativi infissi;
- b.2.6.4) zoccolature;
- b.2.6.5) spazi per insegne;
- b.2.6.6) opere in ferro, balaustre, etc.;
- b.2.6.7) coperture e pluviali in vista;
- b.2.6.8) volumi tecnici;
- b.2.6.9) indicazione dei materiali e dei colori.
- b.2.7) Particolari costruttivi ed architettonici (in scala non inferiore a 1:20 e nei casi ritenuti necessari) rappresentati con chiarezza:
- b.2.7.1) punti caratteristici, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, il loro trattamento e colore, quando questi non siano evidentemente esplicitati in altri elaborati;
- b.2.7.2) particolari elementi costruttivi e decorativi del fabbricato;
- b.2.7.3) particolari costruttivi che illustrino la rispondenza ai necessari requisiti fisico-tecnici previsti dal Regolamento Edilizio e dalle norme generali;
- b.2.7.4) particolari costruttivi e decorativi delle recinzioni, dei cancelli, delle pavimentazioni, etc.
- b.3) Tavola degli interventi:
- b.3.1) Piante, sezioni (se si interviene sull'altezza del fabbricato) e/o prospetti (se si interviene su di essi) con evidenziati in giallo gli interventi di demolizione ed in rosso quelli di nuova costruzione.

**Documentazione da allegare per il conseguimento da parte del S.U.E. di tutti gli atti di assenso, quando prescritti, qualora non siano già stati prodotti unitamente alla richiesta. In particolare:**

- b.4) Richiesta e disegni di progetto necessari per l'acquisizione del parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi previsti dalle disposizioni di legge in materia.

- b.5) Richiesta di approvazione, con allegati i disegni di progetto, rivolta alla Soprintendenza competente, per interventi su immobili vincolati ai sensi delle disposizioni di legge in materia.
- b.6) Richiesta di autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue domestiche non recapitanti in pubblica fognatura o autodichiarazione per acque reflue domestiche recapitanti in pubblica fognatura.
- b.7) Richiesta e documentazione necessaria per l'acquisizione di autorizzazione o nulla osta all'apertura di nuovi passi carrabili da parte dell'Ente proprietario della strada (art. 22 Codice della strada).
- b.8) Richiesta di autorizzazione dell'Ente competente, per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico o riguardanti opere relative al demanio idrico.
- c) **Documentazione suppletiva per interventi ricadenti in zone soggette a tutela paesistico-ambientale:**
  - c.1) Elaborati grafici ulteriori.
  - c.2) Relazione paesaggistico-ambientale, per l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del d.lgs. 22/01/2004, n. 42 indicante (contenuti come da allegato B all'accordo del 09/10/2003 tra il Ministero BB.AA.CC., Regione Emilia Romagna e Associazioni delle autonomie locali):
    - c.2.1) descrizione dell'intervento, con l'evidenziazione dei caratteri tipologici, estetici e funzionali delle opere previste;
    - c.2.2) descrizione dello stato di progetto dell'area in cui si colloca l'intervento;
    - c.2.3) indicazione dei materiali e dei cromatismi che si intendono utilizzare;
    - c.2.4) descrizione dei caratteri e dei valori del più esteso contesto paesistico-ambientale in cui si inserisce l'intervento, riconoscibili a partire dagli elaborati cartografici dell'uso del suolo che individuino le preesistenze naturali, culturali, storiche e paesaggistiche rinvenibili in un ambito significativo di riferimento;
    - c.2.5) descrizione degli aspetti di compatibilità dell'opera con le caratteristiche ed il grado di tutela operante nell'area considerata e la sua coerenza in relazione ai caratteri tipologici, funzionali ed estetici del contesto paesistico-ambientale;
    - c.2.6) valutazione dell'entità delle trasformazioni indotte da parte delle opere proposte, comprensive di strutture accessorie e di servizio (strada di accesso, parcheggi, movimentazioni del terreno, etc.);
    - c.2.7) descrizione delle opere di integrazione e di inserimento paesaggistico eventualmente previste;
    - c.2.8) descrizione degli eventuali interventi di compensazione, riqualificazione e rafforzamento dell'immagine, dei valori e dell'identità del contesto paesaggistico di riferimento;
    - c.2.9) motivazioni che hanno portato alle scelte progettuali proposte, eventualmente anche in relazione alle possibili alternative analizzate.
  - c.3) Estratto di mappa C.T.R. 1:5000 con individuazione a colori della zona di intervento.
  - c.4) Stralcio delle corrispondenti tavole del P.T.C.P. e del P.R.G., corredato dalle relative norme prescrittive ed attuative inerenti l'area in cui si intende effettuare l'intervento.
  - c.5) Documentazione fotografica, da diverse prospettive, dell'area di intervento e degli aspetti più significativi e caratterizzanti l'ambito territoriale di riferimento.
- d) **Documentazione suppletiva per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati ai sensi del d.lgs. 22/01/2004, n. 42 o dal P.R.G.:**

Per gli interventi su edifici classificati dal Titolo I del d.lgs. 22/01/2004, n. 42 o dal P.R.G. come storici, tutelati o vincolati a determinate categorie di intervento conservativo, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui ai precedenti punti:

  - d.1) Rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi ed ogni altro elemento caratterizzante.
  - d.2) Rilievo dello stato edilizio, in scala non inferiore a 1:50, con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive e dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi.
  - d.3) Rilievo fotografico di tutti i particolari architettonici e decorativi sia interni che esterni.
  - d.4) Relazione storica comprendente: planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio.
  - d.5) Relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di restauro che si intendono seguire, con

specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture e alle coloriture di ogni elemento.

e) **Documentazione integrativa per attività produttive:**

- e.1) Richiesta di autorizzazione allo scarico delle acque reflue.
- e.2) Richiesta e documentazione necessaria per l'acquisizione dell'autorizzazione provinciale alle emissioni in atmosfera, nel caso in cui siano previste nuove emissioni o modifiche alle esistenti autorizzate.
- e.3) Richiesta e disegni di progetto per l'acquisizione del parere di conformità da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi previsti dalle disposizioni di legge in materia.
- e.4) Documentazione di previsione di impatto acustico redatta nella fattispecie e sulla base di quanto previsto dall'art. 10, comma 3, della L.R. 09/05/2001, n. 15.
- e.5) Relazione di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 18/05/1999, n. 9 ss.mm.ii., attuativa della Direttiva 85/337/CEE e 97/11CE, in materia di valutazione di impatto ambientale, nei casi previsti dalle disposizioni di legge in materia.
- e.6) Documentazione necessaria per l'acquisizione del parere preventivo integrato AUSL/ARPA dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente di cui all'Appendice n. 1 (Del. G.R. 477/1995) ed in particolare:
  - e.6.1) Scheda informativa regionale corredata dagli allegati richiesti a seconda del tipo di intervento.
  - e.6.2) Relazione tecnica illustrativa dell'intervento proposto.
  - e.6.3) Planimetria generale in scala 1:200 con rappresentazione dell'opera progettata nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti, sistemazione della zona non edificata (parcheggi, piazzali, depositi di materiali, alberature e verde), elettrodotti, cabine elettriche di trasformazione, impianti fissi per radiotelecomunicazioni, recinzioni, ingressi e ogni altro elemento occorrente a chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera e il suolo circostante, sia esso pubblico o privato.
  - e.6.4) Planimetria con il tracciato delle acque bianche e nere in scala 1:100, dei pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, impianti di depurazione.
  - e.6.5) Pianta in scala 1:100 con la disposizione delle macchine e degli impianti (layout), l'indicazione delle aree di lavorazione e di deposito.

f) **Documentazione integrativa per attività agricole:**

- f.1) Relazione integrativa e/o documentazione illustrativa atta a dimostrare che l'intervento è finalizzato a reali esigenze agricole ed in funzione della conduzione del fondo, dell'utilizzo agricolo del suolo e che l'edificazione è strettamente necessaria e proporzionale all'entità e alla conduzione del terreno; dimostrazione e verifica dell'effettiva S.A.U. nonché dimostrazione e verifica della possibilità edificatoria nei casi di ampliamento e di nuova costruzione.
- f.2) Certificato comprovante il requisito di Imprenditore Agricolo Professionale rilasciato in data non antecedente a sei mesi (d.lgs. 29/03/2004, n. 99), per gli interventi per i quali sia richiesto.
- f.3) Piano di Sviluppo Aziendale solo nei casi previsti dalla normativa vigente.
- f.4) Planimetria del complesso di edifici facenti parte dell'Azienda, in scala 1:500, completo del calcolo delle superfici esistenti nel caso di interventi da attuarsi in Azienda già dotata di edifici.
- f.5) Stato di fatto poderale alla data riportata nello strumento urbanistico.
- f.6) Atto unilaterale d'obbligo da trascrivere alla Conservatoria degli Atti Immobiliari corredata da tutte le planimetrie e gli estratti catastali dei terreni da assoggettare a vincolo (nel caso sia necessario o richiesto). Atti di vincolo trascritto relativo all'utilizzazione di aree già computate al fine del calcolo degli indici.
- f.7) Certificazione di inesistenza di vincoli derivanti da precedenti interventi.

**ART. 56 - PROCEDIMENTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. A seguito della presentazione della domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, il S.U.E. comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento ai fini della formulazione della proposta e rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo assegnato alla pratica.
2. Qualora la domanda per il rilascio del Permesso di Costruire necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dall'art. 55 del presente R.E., il Responsabile del procedimento, dopo avere svolto le verifiche di cui alle lettere a), b) e c) indicate al successivo comma



- 4 del presente articolo, può chiedere una sola volta, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi. La richiesta produce l'effetto di un'interruzione dei termini, che ricominciano a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento degli atti.
3. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle Amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al provvedimento. Il Responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione Q.A.P., nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga rilasciato entro il medesimo termine di 60 giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.
  4. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio della Permesso di Costruire, il Responsabile del procedimento nei casi previsti verifica:
    - a) la completezza della documentazione presentata
    - b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
    - c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;
    - d) la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto negli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali vigenti, nonché alle norme contenute nel Regolamento.La verifica è completata entro i 60 giorni, di cui al comma 3, dalla presentazione della domanda di acquisizione del Permesso di Costruire, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di acquisizione del Permesso di Costruire.
  5. Nel caso di autocertificazione di cui ai precedenti artt. 48 e 54 il S.U.E., ai fini dell'autotutela dell'Amministrazione, può prevedere controlli a campione delle dichiarazioni prodotte.
  6. 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.
  7. Qualora il Responsabile del procedimento, nello stesso termine di 60 giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione Q.A.P., per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato per un'audizione.
  8. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di 60 giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
  9. Il Permesso di Costruire è rilasciato o negato dal Responsabile del S.U.E. entro 15 giorni dalla proposta formulata dal Responsabile del procedimento ovvero dalla conferenza dei servizi e l'avvenuto rilascio deve essere comunicato all'interessato.
  10. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'Albo pretorio.
  11. Gli estremi del Permesso di Costruire devono essere contenuti nel cartello da esporre in cantiere.
  12. I termini di cui ai precedenti commi 2 e 3 sono raddoppiati per i seguenti progetti, caratterizzati da particolare complessità:
    - a) interventi riguardanti medio-grandi strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a 800 mq
    - b) interventi riguardanti industrie nocive di prima classe con Superficie produttiva superiore a 5000 mq
    - c) interventi riguardanti stabilimenti/attività a rischio di incidente rilevante con Superficie produttiva superiore a 5000 mq
    - d) opere di urbanizzazione nei comparti urbanistici.
  13. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento la domanda di rilascio del Permesso di Costruire si intende accolta. Il titolare del permesso autodefinito è tenuto, preliminarmente all'inizio dei lavori, a depositare la documentazione tecnica prescritta dalla legislazione vigente, qualora non già allegata, a formalizzare la comunicazione di inizio lavori contenente la nomina del direttore dei lavori (da esso sottoscritta), dell'impresa esecutrice, e a consegnare l'attestazione comprovante il versamento del contributo di costruzione.
  14. Qualora la domanda per il rilascio del Permesso di Costruire venga rigettata, con una eventuale seconda istanza l'interessato può richiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata se congrua con la nuova e giuridicamente valida all'atto della nuova richiesta.

#### **ART. 57 - RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Al titolare viene inviato, mediante notifica, l'invito per il ritiro del permesso. Entro sessanta giorni dall'avvenuta notifica, il titolare (o suo delegato) deve presentarsi per il ritiro del provvedimento. Per data di rilascio si intende la data nella quale viene emesso il provvedimento stesso. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, su richiesta scritta del titolare, il Responsabile del S.U.E. può prorogare tale termine per un periodo massimo di 60 giorni dalla

data di avvenuto ricevimento dell'invito.

2. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al versamento del contributo di costruzione, con le modalità specificate con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

#### **ART. 58 - EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla medesima data di rilascio.
3. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il Responsabile del S.U.E. può accordare con provvedimento motivato, la proroga al termine di inizio lavori, esclusivamente per fatti estranei alla volontà del titolare, per una sola volta e per un periodo massimo di un anno.
4. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il Responsabile del S.U.E. può accordare con provvedimento motivato, la proroga al termine di ultimazione dei lavori, per motivi di forza maggiore, cioè imprevedibili e inevitabili, estranei alla sua volontà, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, per una sola volta e per un periodo massimo di un anno.
5. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

#### **ART. 59 - DECADENZA E ANNULLAMENTO**

1. Il Permesso di Costruire decade e viene archiviato nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro entro il termine di cui al precedente art. 57, comma 1;
  - b) mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dal rilascio (salvo proroga);
  - c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni dal rilascio (salvo proroga);
  - d) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e completati entro il termine assegnato dal permesso.
2. La decadenza viene comunicata con apposito atto di notifica agli interessati.
3. In caso di decadenza del Permesso di Costruire per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere ottenuto un nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire. In tal caso si procederà all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora realizzate.
4. Il Permesso di Costruire assentito per decorrenza dei termini, è annullato nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In tal caso il Dirigente procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche a sanatoria, pena l'avvio del procedimento sanzionatorio previsto dalla Legge.

#### **ART. 60 - CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia lo Sportello unico verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al Permesso di Costruire. La verifica è compito del Responsabile del S.U.E. e verrà eseguita secondo le modalità ed i criteri dell'art. 17 della L.R. 31/2002 e attraverso il controllo, di merito e di conformità, a campione su almeno il 20% degli interventi eseguiti o in corso di realizzazione mediante Permesso di Costruire, includendo anche quelli realizzati sulla base della formazione di silenzio-assenso, previo sorteggio, rimanendo comunque in capo all'Amministrazione Comunale la possibilità di effettuare controlli sugli interventi che per dimensioni e caratteristiche richiedono particolare attenzione.
2. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

#### **ART. 61 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA**

1. Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
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 le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione dei Piani particolareggiati, ovvero previsti dagli strumenti urbanistici e dai relativi strumenti attuativi.
3. dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi di legge.

#### **ART. 62 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

1. In caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, ove ricorrano le condizioni di legge,

- presenta al Responsabile del S.U.E., una richiesta volta ad ottenere un Permesso di Costruire in sanatoria. Il Permesso di Costruire in sanatoria può essere rilasciato nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23.
2. Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il permesso in sanatoria può essere altresì ottenuto, ai soli fini amministrativi, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.
  3. Alla richiesta vanno allegati, oltre alla documentazione e agli elaborati di progetto:
    - a) relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
    - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;
    - c) autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.
  4. Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria senza che il Dirigente si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta e contestualmente si avviano le procedure per l'applicazione delle sanzioni di legge.
  5. Il rilascio Permesso di Costruire in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.
  6. Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate in assenza di autorizzazione paesistica o in difformità dalla stessa nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale e sia stata accertata da parte dell'autorità preposta l'effettiva sussistenza del danno ambientale, il Responsabile dell'abuso è tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione ovvero alla rimessa in pristino.

### **TITOLO III - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A.)**

#### **ART. 63 - INTERVENTI SOGGETTI A D.I.A.**

1. Sono assoggettati a D.I.A. gli interventi di:
  - a) Manutenzione straordinaria
  - b) Eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del d.lgs. 42/2004 ss.mm.ii., 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
  - c) Recinzioni, muri di cinta e cancellate
  - d) Recupero dei sottotetti, nei casi e nei limiti della L.R. 11/1998
  - e) Recupero e risanamento aree libere, qualora non riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela
  - f) Cambio d'uso senza opere
  - g) Modifica funzionale di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria
  - h) Installazione o revisione di impianti tecnologici che comportino la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti
  - i) Modifiche progettuali a denunce di inizio attività, che consistono in variazioni essenziali ai sensi dell'art. 23 della L.R. 31/2002, qualora l'intervento complessivamente inteso non implichi l'ottenimento del Permesso di Costruire
  - j) Varianti minori in corso d'opera a D.I.A. e Permessi di Costruire
  - k) Realizzazione di parcheggi pertinenziali di immobili, nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali al pianterreno, nonché realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato (art. 9 L. 122/1989), esclusi gli immobili collocati nei centri storici
  - l) Opere pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume inferiore o pari al 20% del volume dell'edificio principale e non costituenti nuova costruzione
  - m) Realizzazione di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, del tutto e permanentemente scoperti, qualora abbiano un carattere pertinenziale rispetto agli edifici esistenti, siano destinati ad uso privato o non riguardino immobili sottoposti a vincoli di tutela
  - n) Arredo urbano, compresi gazebo e pergolati, e sistemazione aree esterne
  - o) Scavi, rinterri e significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola

- p) Cartelloni pubblicitari, tipo "Poster" aventi dimensioni minime di mt 3,00 x 6,00 (può essere richiesto il parere della Commissione Q.A.P.)
  - q) Depositi a cielo aperto non aventi le caratteristiche di cui al precedente art. 31
  - r) Realizzazione di serre stagionali
  - s) Demolizione senza ricostruzione non riguardanti immobili vincolati e classificati
  - t) Interventi previsti all'interno di piani attuativi, comunque denominati, che contengono precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata al momento dell'approvazione dei piani attuativi stessi
  - u) Ristrutturazione edilizia riguardante edifici non vincolati o non classificati dagli strumenti urbanistici
  - v) Restauro o risanamento conservativo riguardanti edifici non vincolati o non classificati dagli strumenti urbanistici.
2. Le D.I.A. per interventi che determinano un aumento del carico urbanistico necessitano di un preventivo atto di intesa con il competente Servizio comunale al fine della determinazione degli oneri e dell'adeguamento degli standards.

#### **ART. 64 - SOGGETTI AVENTI TITOLO A PRESENTARE LA D.I.A. E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO**

1. I soggetti aventi titolo a presentare la D.I.A. sono gli stessi di cui all'art. 54 del presente R.E.
2. Analogamente i documenti attestanti il titolo sono quelli indicati al precedente art. 55.

#### **ART. 65 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la D.I.A., almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta al S.U.E. la D.I.A., corredata di:
  - a) Relazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del Codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al Regolamento edilizio e alla valutazione preventiva, ove acquisita
  - b) Quantificazione e versamento del contributo di costruzione, se dovuto
  - c) Indicazione del direttore dei lavori
  - d) Nome dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori
  - e) Dichiarazioni relative all'impresa esecutrice
    - e.1) Dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica;
    - e.2) Dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti dell'impresa esecutrice;
    - e.3) Certificato di regolarità contributiva dell'impresa esecutrice, rilasciato dall'INPS, dall'INAIL e dalle CASSE EDILI, per quanto di rispettiva competenza o, in alternativa, un documento unico di regolarità contributiva.
2. La D.I.A. va inoltre corredata degli stessi documenti ed elaborati progettuali occorrenti per la richiesta di rilascio di Permesso di Costruire, indicati all'art. 55 limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento da realizzare.

#### **ART. 66 - DISCIPLINA DELLA D.I.A.**

1. La D.I.A. è sottoposta al 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 D.I.A. salvo i casi di interruzione o sospensione dei termini di cui agli artt. 10 e 11 della L.R. 31/2002. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori.
2. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova D.I.A.
3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non siano favorevoli, la denuncia è priva di effetto.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta al S.U.E., entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il Responsabile del S.U.E. convoca una conferenza dei servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio dei lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La D.I.A. è priva di effetti se l'assenso è negato,

ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.

5. Se il progetto presentato riguarda insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute (di cui al successivo art. 76), da sottoporsi all'esame preventivo di AUSL e ARPA, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento del parere favorevole o dall'esito favorevole della eventuale conferenza dei servizi.  
Spetta al S.U.E. richiedere alle strutture AUSL e ARPA il predetto parere entro dieci giorni dal ricevimento della D.I.A.
6. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della D.I.A. da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'Amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre Amministrazioni eventualmente necessari.
7. Gli estremi della D.I.A. sono contenuti nel cartello esposto in cantiere secondo le modalità stabilite dall'art. 94 del presente R.E.
8. La realizzazione delle trasformazioni con D.I.A. è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

#### **ART. 67 - CONTROLLO SUGLI INTERVENTI OGGETTO DI D.I.A.**

1. Sulla D.I.A. vengono effettuati due tipi di controllo: un controllo preventivo (entro trenta giorni) prima che le opere abbiano inizio ed un controllo successivo (dopo trenta giorni) dopo che le opere hanno avuto inizio.
2. Il Responsabile del S.U.E., entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della D.I.A., provvede a:
  - a) verificare la completezza della documentazione presentata;
  - b) accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi di interventi assoggettati a D.I.A.;
  - c) verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.
3. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il Responsabile del S.U.E. provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari, riprendendo a decorrere per la durata residua dal ricevimento degli atti stessi.
4. In sede di controllo preventivo il Responsabile del S.U.E., qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, notifica l'ordine motivato di non dare inizio alle opere.
5. Lo Sportello Unico, sulla base delle indicazioni del Responsabile, effettua inoltre il controllo di merito sui contenuti dell'asseverazione allegata alla D.I.A. e la corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato. Il controllo successivo sulla D.I.A. avviene nell'osservanza dei seguenti criteri:
  - a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori (se questa risulta presentata) ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dalla data di efficacia del titolo abilitativo, cioè tre anni dalla data di inizio lavori;
  - b) per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato;
  - c) il controllo a campione, relativo ad almeno il 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, viene effettuato previo sorteggio, rimanendo comunque in capo all'Amministrazione Comunale la possibilità di effettuare controlli sugli interventi che per dimensioni e caratteristiche richiedono particolare attenzione;
  - d) qualora riscontri difformità rispetto ai contenuti della D.I.A., il Responsabile dello Sportello Unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di vigilanza e controllo dell'attività edilizia.

#### **ART. 68 - SANATORIA PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA D.I.A.**

1. Nel caso in cui l'intervento edilizio risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono presentare una D.I.A. in sanatoria versando una somma a titolo di oblazione, stabilita entro i limiti di minimo e massimo e con le modalità previste dalla legislazione vigente in materia di vigilanza e controllo dell'attività edilizia.
2. La modulistica e gli elaborati di progetto da presentare sono gli stessi prescritti in via ordinaria per la D.I.A. oltre a:
  - a) relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
  - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;

- c) autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.

## **TITOLO IV - COMUNICAZIONE PREVENTIVA**

### **ART. 69 - COMUNICAZIONE PREVENTIVA PER INTERVENTI MINORI**

1. Gli interessati devono presentare al S.U.E. la comunicazione preventiva, in carta semplice, per tutte le opere indicate al precedente art. 17.
2. Tale comunicazione, che dovrà avvenire almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, dovrà contenere tutti gli allegati tecnico-descrittivi necessari alla definizione degli interventi.
3. L'Amministrazione Comunale si limiterà, in sede preventiva, ad una verifica degli interventi, rispetto alle normative e ai regolamenti vigenti, entro il suddetto termine.
4. Nel caso in cui non intervengano comunicazioni sospensive o ostantive da parte del Comune i lavori possono essere attuati.

### **ART. 70 - COMUNICAZIONE PREVENTIVA PER ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**

1. Gli interventi definiti di "attività edilizia libera" di cui all'art. 4 della L.R. 31/2002, possono essere preventivamente comunicati al Comune da parte della proprietà interessata. La comunicazione va inoltrata in carta semplice e può essere eventualmente accompagnata da allegati illustrativi dell'intervento da realizzare.
2. La comunicazione ha finalità statistiche e di monitoraggio sulle opere edilizie

## **TITOLO V - RIESAME**

### **ART. 71 - RIESAME DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA D.I.A.**

1. Chiunque può prendere visione presso il S.U.E. dei Permessi di Costruire rilasciati e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
2. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle D.I.A. presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco, entro dodici mesi dalla data di presentazione della D.I.A., la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

### **ART. 72 - RIESAME DEL PROVVEDIMENTO CHE SI DISCOSTA DAL PARERE DELLA COMMISSIONE Q.A.P.**

1. Il Responsabile dello Sportello Unico che, in sede di determinazione del rilascio o diniego del Permesso di Costruire, si discosti anche in parte dal parere della Commissione Q.A.P., ne da immediata comunicazione al Sindaco.
2. il Sindaco, entro il termine perentorio di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, può provvedere ad annullare o modificare il titolo abilitativo qualora sia in contrasto con la legge o con gli strumenti di pianificazione.

### **ART. 73 - VOLTURAZIONE**

1. Il Permesso di Costruire e la D.I.A. sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto, al Responsabile del S.U.E., la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge.
2. La volturazione può formalizzarsi in tutto il periodo di validità del titolo abilitativo e, nel caso intervenga a lavori iniziati, dovrà essere accompagnata da una relazione sullo stato di avanzamento degli stessi.

## **TITOLO VI - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### **ART. 74 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Il contributo di costruzione comprende la quota per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la quota per il costo di costruzione. Esso è dovuto, per la realizzazione degli interventi edilizi, in applicazione della L. 10/1977, del d.P.R. 380/2001 e della L.R. 31/2002 ss.mm.ii., le quali ne stabiliscono anche i casi di parziale o totale esenzione.
2. il contributo di costruzione, determinato sulla base dei parametri contenuti nei rispettivi atti deliberativi, è articolato in:

- a) oneri di urbanizzazione - derivanti dall'applicazione all'intervento edilizio da realizzare, per la zona in cui si colloca e per l'uso proposto, delle relative tabelle parametriche regionali vigenti all'atto della presentazione dell'istanza
- b) costo di costruzione - derivante dall'applicazione all'opera edilizia da realizzare, per la zona in cui si colloca, della tabella e dello schema di calcolo allegato alla deliberazione di consiglio comunale che ne quantifica l'entità, in recepimento della deliberazione di consiglio regionale corrispondente
- c) contributo D (per il trattamento allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi) ed S (sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche) per le attività produttive, secondo specifica deliberazione consiliare.

#### **ART. 75 - MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Il contributo di costruzione è corrisposto al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire ovvero all'atto della presentazione della D.I.A.
2. Il contributo può essere corrisposto ratealmente o, a richiesta dell'interessato, sulla base delle modalità e con le garanzie stabilite dal Comune con apposito atto deliberativo, redatto sulla base delle disposizioni regionali in materia.
3. In caso di mancato o ritardato pagamento si applicheranno le sanzioni di legge.

### **TITOLO VII – ESAME PREVENTIVO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

#### **ART. 76 - ESAME PREVENTIVO DEI PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO CARATTERIZZATI DA SIGNIFICATIVI IMPATTI SULL'AMBIENTE E SULLA SALUTE - ATTIVITÀ CON OBBLIGO DI PREPARARE AUSL (ART. 33 DELLA L.R. 31/2002 E DELIBERAZIONE G.R. N. 447 DEL 21/02/1995)**

1. In conformità alla deliberazione di Giunta Regionale n. 477 del 21/02/1995 sono considerate attività produttive e di servizio caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente le seguenti attività:
  - a) attività industriali ed 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, canili e similari;
  - c) attività di servizio:
    - c.1) ospedali
    - c.2) strutture sanitarie pubbliche o private (compresi ambulatori medici privati)
    - c.3) strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo
    - c.4) strutture alberghiere
    - c.5) strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande (laboratori di pasticceria, panifici e vendite di prodotti alimentari)
    - c.6) scuole
    - c.7) asili nido
    - c.8) strutture destinate allo spettacolo
    - c.9) strutture destinate allo sport (compresi centri fitness e palestre)
    - c.10) strutture destinate al tempo libero
    - c.11) laboratori di analisi
  - d) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di:
    - d.1) autofficine ed attività di servizio all'auto
    - d.2) autocarrozzerie
    - d.3) autorimesse aperte al pubblico con capienza superiore a 50 posti auto
    - d.4) autolavaggi
    - d.5) lavanderie e attività assimilabili
    - d.6) servizi alla persona (barbiere, parrucchiere, estetica, etc.)
  - e) attività commerciali e del terziario, limitatamente a:
    - e.1) centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, etc. superiori a 400 mq
    - e.2) scali commerciali
    - e.3) centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici
    - e.4) uffici di superficie complessiva superiore a 300 mq
    - e.5) magazzini
    - e.6) depositi di sostanze e preparati pericolosi (rif. d.P.R. 24/05/1988 n. 215)
    - e.7) pubblici esercizi
  - f) attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali:

- f.1) impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue
  - f.2) impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti
  - f.3) acquedotti, gasdotti, oleodotti ed elettrodotti
  - f.4) opere di urbanizzazione dei comparti urbanistici
  - f.5) invasi idrici e vasche di laminazione
  - f.6) impianti di teleriscaldamento
  - f.7) cimiteri
  - f.8) impianti e manufatti per erogazione energia-calore, per telefonia.
2. I progetti di interventi di nuova costruzione e di recupero e le varianti che incidano sugli aspetti igienico-sanitari, riguardanti le attività di cui al comma precedente, vengono inviati alla AUSL, a seguito della richiesta di permesso di costruire o della presentazione della D.I.A., al fine di ottenerne il parere previsto, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 19/1982, modificata e integrata dall'art. 41 della L.R. 31/2002.
3. L'AUSL effettua l'esame integrato con ARPA e si esprime sul merito del progetto sotto il profilo sanitario ed igienico-ambientale, per la tutela dell'ambiente e della salute. La determinazione conclusiva è assunta entro trenta giorni dal ricevimento del progetto. Il termine è sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine il responsabile del S.U.E., su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.

## **TITOLO VIII - ATTREZZATURE COLLETTIVE ED URBANIZZAZIONI**

### **ART. 77 - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI**

1. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti insieme con le aree a ciò destinate individuate nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione di quanto stabilito dai P.U.A., costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna frazione o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dalla legislazione vigente in materia. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.
2. La modalità di attuazione per questo tipo di intervento è quella diretta. Nuove aree potranno essere individuate direttamente attraverso gli strumenti attuativi senza necessitare l'inserimento anche nella zonizzazione dello strumento urbanistico generale.

### **ART. 78 - CESSIONE DI AREE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI. QUANTITÀ E LOCALIZZAZIONE**

1. Fatto salvo quanto stabilito al successivo art. 80, in tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione con aumenti della Su o Sp, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nella strumentazione urbanistica, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi.
2. Nel caso di cambio d'uso, se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di dotazioni da realizzare è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso. In ogni caso le aree in precedenza destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale regime.
3. Le quantità di aree da cedere quali spazi destinati all'urbanizzazione degli insediamenti si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
4. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo.
5. I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq prescritta come dotazione.
6. Le aree destinate a Verde, salvo diversa indicazione dello strumento attuativo, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili di cui ai successivi articoli del presente R.E., nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che attraversano le aree a



verde.

7. Non sono computabili come Verde le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno 50 mq, nonché le fasce costituenti rispetto stradale. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche.

#### **ART. 79 - ARTICOLAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI E PERTINENZIALI**

1. I parcheggi si suddividono in:
  - a) parcheggi pubblici (P):
    - a.1 di urbanizzazione primaria (P2);
    - a.2 di urbanizzazione secondaria, ovvero rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P1);
  - b) parcheggi pertinenziali:
    - b.1 di uso riservato (Pr);
    - b.2 di uso comune (Pc);
  - c) parcheggi privati non pertinenziali.
2. I parcheggi P sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è consentita alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.
3. I parcheggi P sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
4. I parcheggi P1 sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dalle norme urbanistiche.
5. I parcheggi P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno degli insediamenti, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti stessi e delle attrezzature collettive.
6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.
7. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento. Si considerano parcheggi privati pertinenziali quelli di esclusiva pertinenza di singole U.I. realizzati in box singoli o in spazi aperti. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte dagli strumenti urbanistici, essi non possono essere considerati come U.I. autonome separatamente dall'U.I. alla quale sono legati da vincolo pertinenziale anche se accatastati separatamente.
8. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale.
9. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (Pc), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi Pc devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni o in spazi comuni dell'edificio, salvo norme contrarie degli strumenti attuativi, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere provvisti di dispositivi di chiusura. In taluni casi i Pc possono essere gravati da servitù permanenti di uso pubblico.
10. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (Pr), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).
11. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:
  - a) i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre U.I.;
  - b) gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio.
12. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della L. 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera

*pari a mq. 25, mentre per i disabili la misura è pari a 35,00 mq.*

13. *Nei parcheggi P1, P2 e Pc le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a mq 12,50 (5,00x2,50), mentre per i disabili la misura ml 5,00x3,50.*

14. *Le autorimesse per parcheggi (Pr) possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.*

#### **ART. 80 - CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI. CASI DI MONETIZZAZIONE**

1. Negli interventi diretti, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) secondo i criteri stabiliti da specifica delibera comunale.
2. Detta delibera fissa i casi per i quali è ammessa la monetizzazione e gli oneri monetari corrispondenti.

### **TITOLO IX - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)**

#### **ART. 81 - NORME GENERALI**

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni degli Strumenti Urbanistici e delle relative Norme di Attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano fra questi:
  - a) Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o Privata (P.P.);
  - b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
  - c) Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
  - d) Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.d.R.);
  - e) Programmi Integrati (P.I.);
  - f) Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.);
  - g) piani di Riqualificazione Urbana (R.U.);
  - h) piani di Trasformazione Urbana ed Ambientale (T.U.A.);
  - i) Progetti d'Area (P.d.A.).
2. I suddetti piani hanno il valore e gli effetti di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) ai sensi dell'art. 31 della L.R. 20/2000 ss.mm.ii.
3. Tutti i Piani di cui sopra nella definizione esecutiva delle dotazioni territoriali dovranno rispettare le indicazioni e le prescrizioni stabilite dalle apposite "Norme generali per l'attuazione delle opere di urbanizzazione" approvate dall'Amministrazione Comunale.
4. Qualora la documentazione cartografica e normativa risulti di scala appropriata a quella richiesta dall'art. 25 del presente R.E., sempreché il provvedimento deliberativo di approvazione ne dia espressamente atto, è possibile dare attuazione alle opere previste dal P.U.A. mediante D.I.A., purché predisposta con documentazione progettuale identica alle previsioni del piano.
5. L'attuazione dei P.P. è disciplinata dal Programma Poliennale di Attuazione (P.P.A.).

#### **ART. 82 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA. RICHIESTA**

1. La richiesta di approvazione di un P.P. o di variante ad uno strumento preventivo già approvato, redatta in bollo è inviata al Dirigente d'Area competente e sottoscritta, come gli allegati dal richiedente e dal progettista, essa deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati. Dei soggetti sopra citati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta. Nel caso di variante ad un P.P. già approvato la documentazione è la stessa richiesta al momento dell'approvazione.
2. La documentazione minima da allegare, in sei copie, alla richiesta di un nuovo P.P., è la seguente:
  - a) **Elaborati relativi allo stato di fatto:**
    - a.1) planimetria dello strumento urbanistico vigente (limitatamente alla mappa ed alle norme che interessano direttamente l'area oggetto di intervento). Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante perimetro, le aree da includere nello strumento preventivo;
    - a.2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, elenco delle proprietà e dei mappali compresi (in tutto o in parte) nel perimetro del comparto, certificato catastale riportante le particelle, superficie, destinazione, redditi etc. (nel caso di mappali frazionati: il calcolo ponderato delle parti incluse nel comparto);
    - a.3) rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000, aggiornato, quotato;
    - a.4) planimetria in scala minima 1:500 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello, e comprendente:
      - a.4.1) orientamento;

- a.4.2) viabilità esistente, con indicazioni della denominazione e del tipo di pavimentazione;
- a.4.3) assemblaggio del rilievo dei piani terreni degli edifici, con indicazione della destinazione d'uso a cui sono adibiti, qualora all'interno del perimetro del comparto siano presenti fabbricati;
- a.4.4) tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
- a.4.5) elettrodotti ed impianti elettrici con la verifica del rispetto della L.R. 30/2000, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù, altre eventuali infrastrutture;
- a.4.6) vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
- a.4.7) elementi di arredo degli spazi scoperti;
- a.4.8) quote altimetriche e planimetrie del terreno e dei fabbricati, superfici delle aree, distanze dai vari elementi interni ed esterni al comparto;
- a.4.9) vincoli che eventualmente interessassero la zona soggetta ad intervento (vincolo idrogeologico, vincolo archeologico, ambientale, o monumentale, vincolo demaniale o di tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004, vincolo militare, vincolo di consolidamento dei centri abitati, etc.);
- a.5) pianche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
- a.6) sezioni e profili del terreno in scala minima 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- a.7) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;
- a.8) individuazione di eventuali servitù a favore di terzi e di uso pubblico;
- a.9) inquadramento urbano generale di inserimento rispetto a strade, ferrovie, servizi ed infrastrutture, tessuto edificato, esteso ad un intorno significativo (in scala 1:1000 o 1:500);
- b) **Elaborati di progetto:**
  - b.1) planimetrie di progetto in scala minima 1:500, opportunamente distinte secondo i tematismi rappresentati (zonizzazione, aree da cedere, suddivisione in lotti, viabilità e segnaletica, parcheggi e dotazioni pertinenti, vista d'insieme, etc.), con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici con le rispettive aree da cedere opportunamente dimensionate.  
Dovranno essere indicati: la suddivisione in lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico e privato), piazzole per raccolta dei rifiuti solidi urbani, i percorsi, nonché eventuali utilizzazioni in sotterraneo, i servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio, eventuali servitù a favore di terzi o di uso pubblico.  
Inoltre dovranno essere allegate le sezioni stradali della viabilità l'indicazione di percorsi pedonali e piste ciclabili, parcheggi, segnali stradali orizzontali e verticali, oltre quant'altro riferito all'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - b.2) sezioni e profili in scala minima 1:500 con l'indicazione di scavi e reinterri riferiti ai profili originari;
  - b.3) tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso in scala minima 1:200;
  - b.4) tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale, in caso di interventi di particolare importanza;
  - b.5) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (pubblica illuminazione, rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, fognatura, impianto di depurazione, vasche di laminazione – 500 mq/ha, opere di mitigazione, etc.), sezioni e particolari;
  - b.6) progetto del verde con planimetrie e sezioni in scala minima 1:200/500. Nel progetto a firma di un tecnico abilitato dovranno essere riportate le essenze previste e tutte le opere di arredo ed impianti;
  - b.7) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto e cioè:
    - b.7.1) superficie di intervento;
    - b.7.2) superficie coperta e scoperta di ciascun lotto edilizio;
    - b.7.3) abitanti insediati e/o insediabili;
    - b.7.4) superficie di ciascuna "unità minima di intervento" e relativo indice di utilizzazione e di fabbricabilità fondiaria e tipo di intervento edilizio assegnato;
    - b.7.5) superficie utile e/o volume già esistente nel comparto di intervento (somma delle SU e dei Volumi di cui al punto precedente);

- b.7.6) superficie utile e/o volume in progetto riferiti al comparto e relativo indice di utilizzazione e/o di fabbricabilità territoriale;
  - b.7.7) superficie calcolo della superficie permeabile territoriale e fondiaria;
  - b.7.8) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi di U1, per Verde pubblico, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà essere indicata la eventuale quota già esistente e quella da reperire in progetto;
  - b.7.9) superficie destinata a opere di urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta e seconda della destinazione d'uso e distinta, anche in superficie già esistente e superficie in progetto;
  - b.7.10) totale della superficie utile residenziale in progetto;
  - b.7.11) totale delle superfici utili di P.P. distinte per i differenti usi previsti dal piano;
  - b.7.12) superficie destinata a verde privato e/o condominiale;
  - b.7.13) superficie destinata ai parcheggi privati e pertinenziali;
  - b.7.14) numero alloggi o unità immobiliari;
  - b.7.15) eventuali superfici destinate all'edilizia convenzionata
- b.8) Norme tecniche di Attuazione.  
Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:
- b.8.1) superficie d'intervento reale;
  - b.8.2) superficie catastale;
  - b.8.3) superficie territoriale (St - determinata, ordinariamente, dalla superficie catastale delle particelle comprese nel comparto, supportata da rilievo celerimetrico che ne dimostri l'attendibilità) e indice territoriale (I.t. o U.t.);
  - b.8.4) superficie fondiaria (Sf) complessiva;
  - b.8.5) superficie fondiaria (Sf) di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
  - b.8.6) superficie totale esistente nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili (Uf. o I.f. min/max), distinti secondo i vari usi ammessi;
  - b.8.7) superfici esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo i vari usi ammessi;
  - b.8.8) indice di utilizzazione fondiaria di progetto (Uf) massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento, rapporti di copertura generali e di ciascun lotto;
  - b.8.9) superficie destinata alle opere di urbanizzazione, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria e spazi di interesse collettivo, superficie per impianti tecnici, attrezzature specifiche, etc.;
  - b.8.10) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
  - b.8.11) rapporti tra i parametri di cui sopra e quelli ammessi dagli strumenti urbanistici generali;
  - b.8.12) altezza massima degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
  - b.8.13) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;
  - b.8.14) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, etc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio dei singoli Permessi di Costruire o D.I.A.;
  - b.8.15) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
    - b.8.15.1) spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
    - b.8.15.2) verde pubblico e privato con l'indicazione delle essenze vegetali previste;
    - b.8.15.3) materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori, recinzioni;
    - b.8.15.4) 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, etc.);
    - b.8.15.5) numero e caratteristiche degli accessi carrai;
    - b.8.15.6) sistemi di accumulo delle acque meteoriche distinte in vasche di laminazione e serbatoi di accumulo per uso irriguo;
    - b.8.15.7) opere di mitigazione acustica e ambientale, qualora richieste dagli studi specifici;
    - b.8.15.8) qualora richiesto, documentazione in attuazione delle norme del Piano di Bacino.

c) **Relazione geologica – geotecnica**

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

Dovrà contenere, inoltre, l'analisi di verifica delle disposizioni di tutela del Piano Stralcio per il Bacino del torrente Samoggia dimostranti la compatibilità delle previsioni insediative

Per gli interventi in cui la modifica dell'uso urbanistico, ai sensi dell'art. 17, comma 13, del d.lgs. 22/1997 comporti l'applicazione dei limiti di accettabilità di contaminazione più restrittivi, la relazione geologica dovrà contenere anche l'analisi chimica dei suoli-sottosuoli-acque e quindi escludere la presenza di valori oltre soglia con riferimento alla destinazione di progetto.

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

d) **Relazione illustrativa**

Tale relazione deve contenere:

- d.1) analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- d.2) descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- d.3) eventuali difformità esistenti fra progetto di piano e strumentazione esistente, qualora il piano sia presentato in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/1978;
- d.4) illustrazione del programma di attuazione del piano anche con riferimento alla fase di accantieramento;
- d.5) dimostrazione del rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

e) **Costi schematici delle opere di urbanizzazione** da realizzarsi direttamente dal richiedente

f) **Studio di sostenibilità fognaria ed idraulica**

g) **Studio previsionale del clima acustico**

h) **Verifica sostenibilità** relativamente alla protezione dei campi elettrici ed elettromagnetici e opere spostamento-abbattimento (vidimato dall'Ente gestore della rete)

i) **Schema di convenzione**

Lo schema di convenzione contiene gli elementi indicati all'art. 49, lett. a), della L.R. 47/1978 ss.mm.ii., nonché gli obblighi del soggetto attuatore del piano. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:

- i.1) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- i.2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i.3) i termini di ultimazione delle varie fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- i.4) 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;
- i.5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- i.6) impegni e patti particolari fra i Soggetti Attuatori e l'Amministrazione Comunale;

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

Al fine di uniformare le condizioni convenzionate il Comune fornisce ai proponenti uno schema di convenzione uniformato da sottoporre, comunque, all'approvazione del competente organo deliberante congiuntamente all'approvazione dello strumento cui si riferisce.

j) **Dichiarazione della conformità urbanistica**

Il progettista dovrà autocertificare la conformità agli strumenti urbanistici vigenti o adottati ed alla relativa normativa di attuazione, nonché alle normative vigenti in materia ambientale, paesaggistica, sanitaria ed urbanistico-territoriale. Qualora lo strumento attuativo sia proposto in variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/1978, la stessa dichiarazione dovrà evidenziare quali siano le difformità fra il progetto di piano e la strumentazione vigente.

k) **Pareri eventuali degli enti preposti alla tutela ed alla gestione di un bene**

Dovranno essere allegati copie aggiuntive e documentazioni specifiche necessarie per l'ottenimento di autorizzazioni, pareri e nulla-osta in tutti i casi di immobili sottoposti a vincoli o particolari prescrizioni.

l) **Materiale digitale**

Il progettista dovrà fornire una copia digitale su floppy disc o su compact disc degli elaborati di progetto in formato convertibile e georeferenziato.

- m) Qualora il P.P. promuova variante urbanistica ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/1978 il progettista dovrà fornire gli elaborati di confronto (cartografici e normativi) sia in supporto cartaceo che digitale.

#### **ART. 83 - ITER E ISTRUTTORIA DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA**

1. Fino all'approvazione del P.S.C., del P.O.C. e del R.U.E. il procedimento formativo-approvativo segue i disposti dall'art. 25 della L.R. 47/1978 ss.mm.ii.; in seguito il procedimento formativo-approvativo sarà quello dell'art. 35 della L.R. 20/2000.
2. Il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati allegati alla domanda di approvazione corrispondono a quelli richiesti al precedente art. 82 e dalle eventuali ulteriori disposizioni applicabili in materia e provvede al loro deposito presso la sede Comunale per 30 giorni, dandone contestuale comunicazione mediante pubblicazione di apposito avviso presso l'Albo Pretorio Comunale ed il Bollettino Ufficiale Regionale.
3. Nel caso di carenza di documentazione o di documentazione imprecisa il Responsabile del procedimento richiede il materiale integrativo facendone apposita richiesta al richiedente. Tali integrazioni potranno essere richieste una sola volta.
4. Entro 30 giorni dal compiuto deposito chiunque può formulare osservazioni.
5. Contestualmente alla fase di deposito e pubblicazione il Responsabile del procedimento istruisce la pratica, convocando eventualmente la conferenza dei servizi, verificandone la corrispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, alla qualità dell'insediamento, acquisisce i pareri esterni ed interni e se tutti i pareri risultano positivi trasmette la pratica agli eventuali Organi consultivi unitamente alle osservazioni pervenute e ad una proposta istruttoria per la successiva presentazione al Consiglio Comunale per l'approvazione.
6. Nel caso in cui:
  - a) il P.P. interessi immobili vincolati ai sensi degli artt. 10 ed 11 del d.lgs. 42/2004 (tutela ex L. 1089/1939), copia della richiesta di autorizzazione verrà inviata, insieme a tre copie aggiuntive del piano, alla competente Soprintendenza per l'ottenimento dei dovuti pareri;
  - b) il P.P. comporti deroghe alle servitù militari di cui alla L. 898/1976, copia della richiesta di autorizzazione della deroga inviata alle autorità militari competenti;
  - c) la proposta di P.P. interessi Beni paesaggistici di cui alla Parte terza (art. 131 e seguenti) del d.lgs. 42/2004 (tutela ex L. 1497/1939), unitamente alla domanda di approvazione dalla proposta di P.P., deve essere presentata la domanda di autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 e seguenti dello stesso d.lgs. 42/2004, la quale verrà rilasciata con la procedura prevista dall'accordo tra Ministero per i beni e le attività culturali, la Regione Emilia Romagna e le Associazioni delle Autonomie locali dell'Emilia Romagna.  
Il procedimento istruttorio è interrotto fino all'ottenimento dei pareri degli Enti preposti alla tutela del vincolo salvo i casi di autodefinizione previsti dalla legge.
7. Nel caso di non rispondenza alle norme urbanistiche, o di necessità di adeguamento degli elaborati, il Responsabile del Procedimento comunica le proposte di modifica al richiedente ed al ricevimento della eventuale documentazione integrativa, riavvia la procedura con la pubblicazione degli atti come al comma 1 del presente articolo.
8. Qualora il P.P. promuova variante allo strumento urbanistico (nei limiti previsti dalla legislazione in materia) si applicano le procedure di cui all'art. 21 della L.R. 47/1978 ss.mm.ii.

#### **ART. 84 - APPROVAZIONE**

1. I Piani Attuativi di iniziativa privata, sottoposti alle verifiche preventive, sono approvati dal Consiglio Comunale che può, col medesimo provvedimento deliberativo, controdedurre alle eventuali osservazioni pervenute. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
3. Qualora il piano costituisca variante allo strumento urbanistico (nei limiti previsti dalla legislazione in materia) si applicano le procedure previste dall'art. 21 della L.R. 47/1978 ss.mm.ii.

#### **ART. 85 - PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA**

1. I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della citata L. 457/1978 possono presentare proposte di Piani di Recupero relativi ad una porzione od alla totalità di

dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

2. Domanda di approvazione: attestati e richieste da produrre a corredo

La domanda di approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Dirigente d'Area competente e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista. Di quest'ultimo la domanda deve recare anche il numero di iscrizione all'Albo Professionale. Alla domanda vanno allegati i documenti attestante il titolo dei richiedenti. Alla domanda vanno inoltre allegati:

- a) documentazione progettuale prevista dal precedente art. 82 del presente R.E.;
- b) documentazione catastale costituita dalle schede del catasto fabbricati relativa alle singole U.I. comprese all'interno del Piano di recupero;
- c) per i soli Piani di Recupero all'interno dei centri storici, analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico del comparto interessato all'intervento (ricavata dai catasti preunitari, da altre fonti di archivio, dalle denunce del Nuovo Catasto Edilizio Urbano);
- d) scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente con:
  - d.1) rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione
  - d.2) destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati)
  - d.3) forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, etc.)
  - d.4) struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale, etc.)
  - d.5) caratteristiche costruttive del fabbricato
  - d.6) presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite dal medesimo fabbricato)
  - d.7) stato di conservazione;
- e) per i soli Piani di Recupero all'interno dei Centri Storici, rilievo fotografico (o grafico) nella scala 1:200 delle fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari sia pedonali;
- f) documentazione fotografica che dovrà essere prodotta nel formato 13x18, e dovrà essere comprensiva anche di particolari di interesse architettonico; tale documentazione dello stato di fatto potrà utilmente essere integrata con eventuale documentazione fotografica "storica";
- g) gli elaborati di progetto di cui al precedente art. 82, comma 2, lett. b), dovranno essere integrati con le seguenti informazioni:
  - g.1) posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza e distacchi nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica
  - g.2) ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati secondo l'uso in base ad apposita simbologia con la dimostrazione dell'inesistenza di barriere architettoniche
  - g.3) sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato con la dimostrazione dell'inesistenza di barriere architettoniche;
- h) rappresentazione nella scala 1:200, delle fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi, così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia;
- i) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto come prescritta al precedente art. 82, comma 2, lett. b.7);
- j) relazione illustrativa del progetto, come prescritta al precedente art. 82, comma 2, lett. d), integrata con:
  - j.1) schema della circolazione veicolare e pedonale, tipologie di intervento prescelte, destinazioni d'uso ammesse
  - j.2) insediamento formale e funzionale del progetto del contesto urbano;
- k) norme tecniche urbanistiche ed edilizie come prescritta al precedente art. 82, comma 2, lett. b.8);
- l) elaborati grafici e normative inerenti la disciplina particolareggiata delle singole unità minime di intervento;
- m) piano del colore;
- n) riqualificazione e risanamento delle aree libere;
- o) eventuali valutazioni di idoneità o inidoneità statica di sottoporre il recupero;
- p) eventuali atti di assenso, pareri ed altri titoli rilasciati dalle Autorità competenti sugli edifici oggetto di recupero.

3. Istruttoria, pubblicazione ed approvazione

Tali procedure sono le medesime indicate all'art. 86 e 87 del presente R.E.

Qualora il richiedente non rappresenti la totalità dei titolari, all'atto di deposito, lo strumento deve essere notificato ai proprietari non aderenti affinché possano esercitare il diritto di opposizione.

---

**ART. 86 - PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (P.R.U.)**

1. Il Piano di Riqualificazione Urbana (P.R.U.) è uno strumento attuativo del P.S.C., del P.O.C. e del R.U.E., i quali ne definiscono prescrizioni ed indicazioni.  
Il procedimento per la predisposizione e l'approvazione dei P.R.U. è disciplinato dalla L.R. 03/07/1998 n. 19 e dalle successive disposizioni integrative ed applicative.  
Gli ambiti da sottoporre a riqualificazione urbana sono definiti dal Consiglio Comunale secondo le richiamate disposizioni di legge.  
Il P.R.U. è lo strumento che definisce gli interventi di riqualificazione da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità ed è caratterizzato, di norma, dalla pluralità di funzioni, di tipologie d'intervento, di operatori, nonché dal coinvolgimento di risorse finanziarie sia pubbliche, sia private.
2. Formazione, pubblicazione ed approvazione  
Il procedimento di formazione, pubblicazione e approvazione del P.R.U., è definito dalla legislazione specifica in materia.
3. Elementi costitutivi  
Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di P.R.U. debbono contenere tutti gli atti prescritti per i P.D.R. di Iniziativa Pubblica, oltre agli elementi e agli atti che saranno ulteriormente individuati, dai competenti Uffici Comunali, in relazione allo specifico tipo di intervento e di procedimento.
4. Attuazione  
Gli interventi previsti dai P.R.U. possono essere attuati dal Comune anche attraverso le Società di trasformazione Urbana, come disposto dalla L.R. 19/1998 ss.mm.ii.  
L'amministrazione Comunale promuove il coinvolgimento degli operatori pubblici e privati nella formazione del P.R.U., attraverso un concorso pubblico o, qualora esso riguardi immobili di proprietà di proprietà privata, attraverso le procedure negoziali ed i procedimenti sostitutivi previsti dalla legge.  
Nel caso di mancata unanime adesione al P.R.U. da parte dei proprietari, gli immobili potranno essere assoggettati alle procedure espropriative secondo i principi fissati dalla Legge.

#### **ART. 87 - PIANI URBANISTICI DI INIZIATIVA PUBBLICA**

1. I Piani di Iniziativa Pubblica sono costituiti dai P.P. e dai P.D.R. Fino all'approvazione del P.S.C., del P.O.C. e del R.U.E. il procedimento formativo-approvativo segue i disposti degli artt. 20, 21 e 26 della L.R. 47/1978 ss.mm.ii.; in seguito il procedimento formativo-approvativo sarà quello dell'art. 35 della L.R. 20/2000.  
Tale procedimento è comunque in capo all'Amministrazione Comunale che stabilisce, autonomamente o congiuntamente ai privati titolari, gli elementi progettuali, le modalità ed i termini attuativi.
2. Adozione, pubblicazione ed approvazione  
I Piani attuativi di iniziativa pubblica sono adottati dal Consiglio Comunale.  
Successivamente all'adozione il piano è depositato per trenta giorni consecutivi presso la Segreteria Comunale, il deposito è reso noto al pubblico attraverso avviso al B.U.R., all'Albo pretorio Comunale e a stampa locale. Del provvedimento è data notizia anche ai proprietari degli immobili compresi nel piano.  
L'avviso riporta l'oggetto e la descrizione sintetica dello strumento, gli estremi del provvedimento di adozione, i termini di pubblicazione ed entro i quali è possibile presentare osservazioni-opposizioni.  
Chiunque può prendere visione del Piano e dei suoi elementi, nei termini indicati dall'avviso, nonché presentare osservazioni entro 30 giorni dal compiuto deposito, i proprietari degli immobili possono, nel medesimo termine presentare opposizione al Piano.  
Qualora il piano comporti variante allo strumento urbanistico, esso viene, contestualmente, inoltrato alle Autorità e agli Enti territoriali sovraordinati, per l'esame di competenza e l'espressione delle riserve o pareri.  
I Piani di Iniziativa Pubblica sono approvati dal Consiglio Comunale che può, con il medesimo provvedimento deliberativo, controdedurre alle eventuali osservazioni, opposizioni e riserve pervenute.  
Il provvedimento deliberativo indica i termini di attuazione del Piano (non superiori a 10 anni), nonché quelli di inizio ed ultimazione delle espropriazioni.  
La deliberazione di approvazione è resa nota mediante pubblicazione all'albo pretorio e al B.U.R., nonché alla notifica ai proprietari degli immobili compresi nel piano, entro trenta giorni dall'intervenuta esecutività.  
Il provvedimento è trasmesso agli Enti territoriali competenti.  
Nell'eventualità di espropriazione o apposizione di vincoli e servitù pubbliche, il procedimento è sottoposto alle disposizioni procedurali prescritte dalla legislazione in materia di espropri.
3. Elementi costitutivi  
Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di P.P. o P.D.R. di iniziativa pubblica debbono contenere tutti gli atti prescritti per i P.P. o i P.D.R. di iniziativa Privata, oltre agli elementi catastali e patrimoniali degli immobili compresi nel Piano e agli atti che saranno ulteriormente individuati, dai competenti Uffici Comunali, in relazione allo specifico procedimento.
4. Attuazione



Per l'attuazione dei Piani Particolareggiati di Iniziativa pubblica il Comune invita o autorizza i privati a predisporre i progetti per l'attuazione del Piano, fissando un termine per la presentazione, decorso inutilmente il quale applicherà le misure sostitutive previste dalla legge, ed in particolare dall'art. 22, comma 3 e successivi, della L.R. 47/1978 ss.mm.ii.

#### **ART. 88 - PIANI URBANISTICI DI INTERVENTO PUBBLICO**

1. Gli strumenti attuativi di intervento pubblico sono costituiti dai P.E.E.P., i P.I.P. si attuano secondo le rispettive specifiche disposizioni vigenti in materia e, in particolare, fino all'approvazione del P.S.C., del P.O.C. e del R.U.E. si applicano i disposti di cui gli artt. 23 e 24 della L.R. 47/1978 ss.mm.ii., mentre successivamente si applicheranno le procedure di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000.

#### **ART. 89 - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

1. Il programma integrato di intervento, di cui all'art. 16, commi 1 e 2, della L. 17/02/1992 n. 179, è approvato dal Consiglio Comunale.
2. Qualora il programma integrato di intervento deliberato dal Consiglio comunale non sia conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati o riguardanti ambiti territoriali assoggettati obbligatoriamente a strumenti attuativi, si applicano le procedure previste dall'art. 21 della L.R. 47/1978 ss.mm.ii. e dall'art. 3 della L.R. 46/1988 ss.mm.ii.
3. Qualora il Programma Integrato di Intervento riguardi aree classificate dalla strumentazione urbanistica generale come "Centro storico" o come edificio storico singolo, fermo restando l'obbligo del rispetto delle categorie di intervento definite dalla strumentazione urbanistica generale per i singoli edifici, la volumetria complessiva del programma non potrà superare l'indice maggiore tra quello preesistente nell'ambito di intervento del programma e quello previsto dallo strumento urbanistico vigente. Analogamente si opera per l'altezza massima consentita.
4. Lo strumento urbanistico generale può indicare i comparti da assoggettare a programmi integrati di intervento, per i quali fissa gli usi, le volumetrie e le dotazioni territoriali.

#### **ART. 90 - ACCORDI CON I PRIVATI**

1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
2. La scelta di pianificazione definita con l'accordo deve essere motivata, secondo quanto previsto dall'art. 3, comma 3, della L.R. 20/2000.
3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con la delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.
4. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11, comma 2 e seguenti, della L. 241/1990 ss.mm.ii.
5. Nel caso l'accordo comporti la modifica della strumentazione urbanistica generale vigente dovrà essere condotto mediante specifico accordo di programma ai sensi del d.lgs. 267/2000 ss.mm.ii., da attuarsi tramite conferenza dei servizi di cui al successivo art. 91.

#### **ART. 91 - CONFERENZA DEI SERVIZI**

1. Al fine della semplificazione dell'azione amministrativa, per i casi specificamente previsti dalla legge ed ogni qual volta sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, può essere indetta una conferenza dei servizi secondo quanto previsto dall'art. 14 della L. 241/1990 ss.mm.ii.
2. La convocazione della conferenza dei servizi è resa pubblica, e ad essa possono partecipare tutti i soggetti a cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la conferenza è tenuta a valutare.
3. La conferenza dei servizi fissa l'ordine ed il termine dei lavori, e procede all'istruttoria del progetto esaminandone tutte le valutazioni ed osservazioni espresse nel merito, e redigendone apposito verbale.
4. Il verbale finale, recante le determinazioni assunte dalla conferenza dei servizi, tiene luogo di tutte le espressioni di assenso comunque necessarie, nonché del Permesso di Costruire o di altro provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento, ove previsto; fermo restando l'assolvimento di tutti gli obblighi conseguenti da parte del Richiedente, al quale il verbale stesso è tempestivamente comunicato da parte del Responsabile del procedimento.

## **PARTE QUARTA - NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI TITOLO I - ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **ART. 92 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI**

1. Il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare, su apposita modulistica, al S.U.E., la data di inizio dei lavori entro quindici giorni dall'effettivo inizio degli stessi.
2. Il termine per l'inizio lavori, non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori il provvedimento edilizio decade.
3. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori, che firmano per accettazione. Devono essere altresì allegati alla comunicazione:
  - a) dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica;
  - b) dichiarazione relativa al contratto collettivo, stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
  - c) certificato di regolarità contributiva, rilasciato dall'INPS, dall'INAIL e dalle Casse Edili, per quanto di rispettiva competenza, o, in alternativa, un documento unico di regolarità contributiva;
  - d) progetto esecutivo strutturale redatto ai sensi del D.M. 14/09/2005;
  - e) dichiarazione, asseverata ai sensi dell'art. 481 del codice penale, attestante:
    - e.1) che l'opera è conforme alla normativa tecnica prevista dal D.M. 14/09/2005 recante "Norme tecniche per le costruzioni";
    - e.2) che gli elaborati progettuali depositati possiedono i requisiti di completezza di cui all'art. 93 del d.P.R. 380/2001, come eventualmente specificati dal Consiglio Regionale a norma dell'art. 6, comma 2, lett. c), della L.R. 35/1984 e ss.mm.ii.;
    - e.3) la congruità tra l'asseverazione del progetto allegata alla D.I.A. o al Permesso di Costruire e gli elaborati progettuali di cui alla precedente lett. d).

Qualora i lavori vengano realizzati in economia, il titolare del Permesso di Costruire deve dare comunicazione del nome delle imprese a cui sono affidati via via i lavori di natura edilizia.  
Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.
4. Nella comunicazione occorre anche menzionare, ove del caso:
  - a) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti;
  - b) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico.

### **ART. 93 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio di Prevenzione e Protezione degli Ambienti di Lavoro dell'AUSL.
2. Il Permesso di Costruire deve sempre essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori e analogamente la D.I.A. deve essere presentata prima dell'avvio dei lavori; in caso contrario si procederà all'applicazione delle relative sanzioni.
3. Copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e dei relativi elaborati di progetto e, quando dovuto, delle autorizzazioni della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici e del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati dei controlli.
4. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al titolo abilitativo.
5. Gli organi di vigilanza verificano altresì la regolare apposizione del cartello di cantiere di cui al comma 8 del successivo articolo.

### **ART. 94 - CONDUZIONE DEL CANTIERE E PUBBLICA INCOLUMITÀ**

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.
2. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, sicurezza per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti

- ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi.
3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini.
  4. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al Comune separata domanda di concessione temporanea del suolo, per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza. Nel caso di occupazione di suolo pubblico il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e sub-vedenti, e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, della larghezza minima di 0,9 m, utilizzabile anche da parte dei portatori di disabilità motoria, con segnalazioni di pericolo e ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile..
  5. Nei casi previsti dall'art. 11 del d.lgs. 494/1996 come modificato dal d.lgs. 528/1999, il committente e il responsabile dei lavori hanno l'obbligo di trasmettere, prima dell'inizio dei lavori, la notifica preliminare all'organo di vigilanza territorialmente competente (Dipartimento di Sanità Pubblica dell'AUSL e alla Direzione Provinciale del Lavoro - Servizio Ispezione Lavoro).
  6. Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità delle persone che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti. Segnatamente, l'assuntore, il direttore dei lavori e il Responsabile della Sicurezza in fase di esecuzione per le rispettive competenze devono porre particolare cura ove vengano poste in essere alle seguenti attività:
    - a) realizzazione di scavi, nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 96 e sulla base di idonee prove penetrometriche;
    - b) posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
    - c) installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;
    - d) utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.
  7. I cantieri dovranno essere dotati di tutti gli spazi, le attrezzature e le dotazioni previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza.
  8. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello con l'indicazione degli estremi del Permesso di Costruire o D.I.A., del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del Responsabile del cantiere e del direttore dei lavori, nonché ogni altra informazione prescritta da disposizioni specifiche in materia. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
  9. L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti, quale Responsabile del cantiere.
  10. Il Responsabile del S.U.E. quanto dell'AUSL, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, ordina la sospensione dei lavori, e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti.
  11. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono rispettare tutti i requisiti previsti dalla normativa sulla sicurezza dei cantieri (L. 494/1996 ss.mm.ii.).
  12. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Responsabile preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
  13. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante l'edificio oltre alle misure atte a garantire la sicurezza prevista dalla vigente normativa in materia.
  14. Nel corso dei lavori dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare lo spargimento dei detriti di cantiere sulla viabilità pubblica ed, in particolare, dovrà essere mantenuto opportunamente inghiaiato un piazzale sul quale fare transitare i mezzi operativi prima della loro immissione nella rete stradale. Prima dell'uscita dall'area di cantiere i pneumatici dei mezzi dovranno essere ripuliti da ogni detrito, terra, fango e quant'altro possa essere successivamente trasportato sulla viabilità stradale (anche con lavaggio se necessario).
  15. Davanti all'ingresso del cantiere dovrà essere tenuta costantemente pulita una ampia fascia stradale.
  16. Farà carico ai trasgressori oltre ad una sanzione amministrativa pecuniaria anche l'eventuale obbligo del ripristino, a proprie spese, delle condizioni originali del manto stradale oltre alla apposizione immediata di segnali di "pericolo - strada sdruciolevole" da collocarsi in accordo con il corpo di Polizia Municipale o con il personale addetto alla sorveglianza della strada.
  17. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati

prospicienti le aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni onde impedire la propagazione di polveri.

18. È fatto divieto di smaltire i rifiuti di cantiere tramite incenerimento degli stessi.
19. Lo smaltimento di materiale contenente amianto o altre sostanze inquinanti o pericolose dovrà essere effettuato secondo il piano di bonifica preventivamente approvato dagli organi sanitari.
20. L'attività di frantumazione, stoccaggio e reimpiego degli inerti da demolizione è sottoposta alle procedure previste dalle specifiche disposizioni in materia.
21. Gli addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

#### **ART. 95 - TOLLERANZE DI CANTIERE**

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure fissate per legge o da normative specifiche e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:
  - a) per le misure inferiori o uguali a 5 mt: 2,00 %
  - b) per le misure oltre 5 mt e fino a 15 mt: 1,00 %
  - c) per le misure superiori a 15 mt: 0,50 %

#### **ART. 96 - OPERAZIONI DI SCAVO**

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze.
2. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura del possessore del titolo abilitativo o dell'assuntore dei lavori. Le indagini devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
3. Ogni anomalia riscontrata nel corso dei lavori, sia essa riguardante le indagini effettuate o inerenti le infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità Comunale, fermo restando l'obbligo del Possessore del titolo abilitativo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
4. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesto formale permesso di occupazione all'autorità comunale.

#### **ART. 97 - BONIFICA DEI TERRENI E MATERIALI DI RISULTA**

1. Al fine di assicurare nell'ambito dell'attività edificatoria il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissati dalla normativa vigente, vengono individuate – quali siti da sottoporre a verifica per la tutela ambientale del territorio e della salute umana – le seguenti aree:
  - a) attività industriali dismesse;
  - b) attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, ovvero utilizzo e/o deposito e/o commercio di sostanze o preparati pericolosi;
  - c) discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili;
  - d) aree oggetto di piani urbanistici attuativi anche in variante alla strumentazione urbanistica vigente, in relazione alle quali la destinazione d'uso prevista imponga limiti più restrittivi rispetto alla precedente, ai sensi dell'art. 17, comma 13, del d.lgs. 22/1997;
  - e) siti sottoposti ad obbligo di bonifica individuati da apposita simbologia negli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero da appositi specifici provvedimenti;
  - f) opere edilizie private o pubbliche ricadenti nelle fattispecie di cui all'art. 17, comma 13, del d.lgs. 22/1997.
2. Fermi i divieti già stabiliti al riguardo dalle specifiche disposizioni del vigente Regolamento i progetti edilizi di qualunque natura che implicino la realizzazione di scavi ovvero il mutamento di destinazione d'uso nelle aree di cui al precedente comma 1 devono essere accompagnati da un piano di caratterizzazione dei terreni e da dichiarazione asseverata circa il rispetto dei limiti di cui al comma medesimo ai sensi del D.M. 471/1999. Nel caso in cui l'esito del piano di caratterizzazione lo imponga, prima dell'inizio dei lavori deve essere presentato il progetto di bonifica, secondo le procedure e le disposizioni di cui al D.M. 417/1999.

#### **ART. 98 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI STORICI ED ARTISTICI**

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, Il

Responsabile del cantiere (o Capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.

2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Dirigente del Settore che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal d.lgs. 42/2004.
3. Ove i progetti di opere edilizie comportassero lavori di scavo nei siti archeologici individuati nel P.S.C., gli stessi devono essere preceduti da sondaggi preliminari realizzati in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica e rivolti ad accertare l'esistenza di materiali e presenze testimoniali. Per gli ulteriori interventi di scavo all'interno dei siti archeologici, qualora i sondaggi abbiano dato esito positivo, i successivi lavori dovranno essere eseguiti in accordo con la Soprintendenza Archeologica, in modo da evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico.

#### **ART. 99 - CIPPI, MONUMENTI, LAPIDI STORICHE E TABERNACOLI**

1. I Cippi, i monumenti, le lapidi storiche ed i tabernacoli posti ai margini delle strade e degli spazi pubblici e privati devono essere conservati e salvaguardati. Ogni intervento che ecceda la manutenzione ordinaria deve essere autorizzato.

#### **ART. 100 - MANUFATTI ATTINENTI A SERVIZI PUBBLICI E SUOLO PUBBLICO**

1. L'aveente titolo, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve presentare domanda di concessione temporanea del suolo, per la durata dei lavori, all'Ufficio comunale competente, con indicazione planimetrica dell'area da occupare. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza.
2. L'aveente titolo, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico, deve richiedere preventivamente le opportune autorizzazioni all'ufficio comunale competente e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
3. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e conformemente alle prescrizioni eventualmente contenute negli atti autorizzativi.
4. Nei casi in cui la concessione temporanea di occupazione lo preveda, la riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
5. L'Amministrazione comunale in caso di inadempienza o di riscontrate irregolarità nel ripristino può intervenire in via sostitutiva e a spese del titolare della D.I.A. o del Permesso di Costruire in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico comunale, devono essere rimborsate entro quindici giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzosa incamerando le somme fidejussorie vincolate e recuperando ogni eventuale onere aggiuntivo.

#### **ART. 101 - MODIFICHE PROGETTUALI SOGGETTE A ULTERIORE TITOLO ABILITATIVO (VARIANTI ESSENZIALI)**

1. Le modifiche a D.I.A. o a Permessi di Costruire che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di D.I.A. o alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite all'art. 23 della L.R. 31/2002 e dall'art. 36 del presente R.E., ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
2. La D.I.A. o il Permesso di Costruire in variante essenziale sono rispettivamente presentati o richiesti prima dell'esecuzione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.
3. La D.I.A. o il Permesso di Costruire in variante essenziale costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo, a cui si affiancano, acquisendo nuovi termini di inizio e fine lavori.
4. Per la D.I.A. in variante essenziale il termine di inizio e di fine lavori decorrono dalla data di efficacia di tale D.I.A. e sostituiscono i termini del titolo originario.
5. Per il Permesso di Costruire in variante essenziale il termine di inizio e di fine lavori decorrono dalla data di rilascio di tale permesso e sostituiscono i termini del titolo originario.

#### **ART. 102 – DISCIPLINA DELLE VARIANTI MINORI**

1. Sono soggette a D.I.A., se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera qualora comportino mutamento della destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico ovvero scostamenti e aumenti della cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti dall'art. 23, comma 1, lettere b), c), d) della L.R. 31/2002 e dall'art. 36 del presente R.E.

2. Negli interventi sottoposti a parere della Commissione Q.A.P., ogni variante modificativa degli aspetti compositivi e formali dell'intervento deve essere sottoposto ad ulteriore esame della Commissione stessa.
3. La D.I.A. per variante minore può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori (o della scadenza del rispettivo termine), e segue la procedura ordinaria per la presentazione della D.I.A.
4. La D.I.A. per variante minore costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo, di cui mantiene i termini di efficacia. La comunicazione di fine lavori dovrà essere presentata entro tre anni dal rilascio del titolo abilitativo originario se trattasi di permesso di costruire, oppure entro tre anni dalla data di efficacia se trattasi di D.I.A.

## **TITOLO II - CONCLUSIONE DEI LAVORI**

### **ART. 103 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI**

1. Il titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A. deve comunicare, su apposita modulistica, al Responsabile del S.U.E. la data di fine lavori, entro quindici giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi. La comunicazione di fine lavori deve essere firmata dal titolare dell'atto abilitativo e dal direttore dei lavori.
2. Entro quindici giorni dalla comunicazione di fine lavori deve essere presentata anche la scheda tecnica descrittiva oppure la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando dovuta.
3. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata il permesso di costruire o la D.I.A. vengono archiviate per decadenza.

### **ART. 104 - SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA E FASCICOLO DEL FABBRICATO**

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse U.I. che lo compongono, sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio. Tale scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta dal Direttore dei Lavori e dalla proprietà ed è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, ovvero, è parte integrante della dichiarazione di conformità relativamente agli interventi non soggetti a certificazione comunale della conformità edilizia.
2. La scheda deve contenere:
  - a) dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, e delle U.I. che lo compongono con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria e ai titoli abilitativi;
  - b) dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
  - c) livelli dei requisiti obbligatori e volontari previsti dal presente R.E. per quel tipo di opera;
  - d) livelli dei requisiti obbligatori e volontari dichiarati in sede di progetto;
  - e) livelli dei requisiti obbligatori e volontari forniti dall'opera realizzata;
3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal presente R.E. e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate e che sia verificata la prosciugatura dei muri ed la salubrità degli ambienti.
4. Alla scheda tecnica descrittiva devono essere allegati i seguenti documenti, se previsti dalla legge;
  - a) certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando il tipo di intervento lo richieda;
  - b) copia del certificato finale di prevenzione incendi o dichiarazione, sottoscritta dal progettista e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sulle norme antincendio, ai sensi del d.P.R. 12/01/1998 n. 37;
  - c) documentazione comprovante l'accatastamento o la variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento;
  - d) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. 09/01/1989 n. 13 ss.mm.ii., sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - e) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. 09/01/1991 n. 10, come modificata dal d.lgs. 192/2005, sul contenimento dei consumi energetici;
  - f) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. 26/10/1995 n. 447 ss.mm.ii., sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
  - g) dichiarazione dell'installatore, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. 05/03/1990 n. 46 ss.mm.ii., sulla conformità degli impianti tecnologici;

- h) dichiarazione dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue o copia dell'autorizzazione;
  - i) autocertificazione attestante l'ottenimento dell'autorizzazione all'emissione in atmosfera o copia dell'autorizzazione;
  - j) dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 2 del d.P.R. 24/07/1996 n. 459, redatta dall'impresa installatrice per impianti di montacarichi e piattaforme elevatrici per disabili, o dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6 del d.P.R. 18/02/1992 n. 162, redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore;
  - k) ogni altro documento eventualmente necessario.
5. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva, già depositata, sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito, pena l'applicazione delle sanzioni previste dal successivo art. 133.
6. Nel caso in cui non sia obbligatoria la compilazione della scheda deve essere prodotta una dichiarazione del Direttore dei Lavori, attestante che l'opera realizzata è conforme al progetto autorizzato.
7. Ai fini di una corretta compilazione il funzionario dell'Ente responsabile del procedimento dovrà fornire al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti.
8. Il fascicolo del fabbricato è costituito dalla scheda tecnica e dagli allegati indicati nel presente articolo; in esso devono essere raccolte ed aggiornate tutte le dichiarazioni, certificazioni ed informazioni di carattere progettuale, strutturale, impiantistico e geologico riguardanti la sicurezza del fabbricato.

#### **ART. 105 - CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ**

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponda al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistico-edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo la normativa vigente. Esso vale altresì come dichiarazione di abitabilità o usabilità.
2. Sono soggetti a certificato:
- a) interventi di nuova edificazione;
  - b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) interventi di ristrutturazione edilizia (compreso il recupero dei sottotetti).
3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, nei casi di cui al comma 3, il titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la D.I.A. ovvero i loro successori o aventi causa.
4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 3 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva, di cui all'articolo precedente, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva e della documentazione completa di tutti gli allegati è trasmessa al Comune entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
5. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, il titolare del titolo abilitativo o successori o aventi causa devono, entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione lavori, presentare al S.U.E., la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità corredata da:
- a) richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente;
  - b) copia della scheda tecnica descrittiva compilata in ogni sua parte con i relativi allegati.
6. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria stabilita da apposita delibera comunale nel rispetto dell'art. 21, comma 5, della L.R. 31/2002 e costituisce titolo per il Comune di effettuare verifiche d'ufficio.
7. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del d.P.R. 06/06/2001, n. 380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

#### **ART. 106 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ**

1. Il S.U.E. comunica il nome del Responsabile del procedimento, il quale può richiedere, entro i successivi 30 giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'Amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di 90 giorni previsto per il rilascio; detto termine ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti integrativi richiesti.

2. Il certificato viene rilasciato entro il termine di 90 giorni dalla richiesta, salvo le interruzioni previste, previo lo svolgimento di tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione.
3. Il caso di inutile decorso del termine per la conclusione del procedimento, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista con la scheda tecnica descrittiva.
4. La conformità edilizia e agibilità, comunque attestata, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarare l'inagibilità di un edificio o parte di esso, per motivi igienici o strutturali, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27/07/1934 n. 1265 ss.mm.ii., ordinandone altresì, qualora ricorra la necessità, lo sgombero. L'U.I. dichiarata inagibile non può essere utilizzata né concessa in uso a nessun titolo.

#### **ART. 107 - VERIFICA DI CONFORMITÀ SULL'OPERA ESEGUITA**

1. Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, fissa i criteri di scelta e la consistenza del campione di opere edilizie, assoggettate a rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, da sottoporre a verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di interi edifici destinati ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente di cui all'art. 76 del presente R.E.
2. in tal caso entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità il S.U.E., anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto allegati al titolo abilitativo. Svolge inoltre tutte le verifiche di completezza e coerenza di quanto asseverato nella scheda tecnica descrittiva e relativi allegati e verifica in particolare il rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, nonché dei requisiti cogenti previsti nel Regolamento Urbanistico-Edilizio.
3. Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, il Responsabile del S.U.E. comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine prefissato, le proprie contro deduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione. In tal caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.
4. Conseguentemente all'esito positivo della verifica, il certificato di conformità edilizia e agibilità viene rilasciato e sulla scheda tecnica descrittiva dell'opera vengono riportate le determinazioni finali.
5. Qualora non si proceda alla verifica di cui al precedente comma o il suddetto controllo comunale non venga svolto entro il termine previsto, la scheda tecnica descrittiva da cui risulti la data di presentazione al Comune tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. In tal caso il Responsabile del S.U.E. appone l'attestazione di convalida della dichiarazione, riservandosi la possibilità di effettuare, nei dodici mesi successivi al rilascio, il controllo a campione, secondo i modi ed i tempi previsti da apposita deliberazione di Giunta Comunale.

#### **ART. 108 - ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI**

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, il Responsabile del S.U.E. può avvalersi, nei casi previsti dal precedente art. 107, dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza. Tale elenco deve prevedere (oltre ai professionisti indicati dagli ordini e dai Collegi professionali) anche Operatori di Enti o Strutture pubbliche competenti nella specifica materia dettata dall'art. 33 della L.R. 31/2002.
2. Il Comune, sentite le categorie professionali competenti, delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente.
3. È incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.

#### **ART. 109 - SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ**

1. Il Responsabile del S.U.E., qualora ricorrano motivate ragioni in ordine alle condizioni sanitarie e/o di sicurezza dei fabbricati tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal presente R.E. e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile del S.U.E. può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;



- b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- c) insufficienti requisiti di superficie ( $S$  minima  $\leq 35$  mq per alloggio), o di altezza ( $h$  minima  $\leq 2,20$  m);
- d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- e) mancata disponibilità di acqua potabile;
- f) assenza di servizi igienici;
- g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

## **PARTE QUINTA - NORME PARTICOLARI**

### **TITOLO I - TUTELA DELL'AMBIENTE**

#### **ART. 110 - REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE**

1. In tutto il territorio comunale la regolamentazione delle acque reflue è disciplinata dallo specifico regolamento approvato dalla Autorità Territoriale di Ambito competente. Nelle more transitorie si applicano le disposizioni di cui al presente articolo nonché al vigente Regolamento comunale per il servizio di fognatura e depurazione e disposizioni esplicative in materia, oltre alle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia.
2. È comunque vietato scaricare le acque reflue direttamente o indirettamente nei fossi stradali, in quanto corpi idrici ricettori non idonei, fatte salve eventuali deroghe per fabbricati esistenti e situazioni nelle quali non sia tecnicamente possibile la realizzazione di sistemi alternativi di smaltimento degli scarichi.
3. Sono di competenza del Comune le seguenti funzioni:
  - a) il rilascio dell'autorizzazione agli scarichi delle acque reflue industriali e delle acque assimilate alle domestiche che recapitano in pubblica fognatura;
  - b) il rilascio dell'autorizzazione agli scarichi delle acque reflue domestiche che non recapitano in pubblica fognatura;
  - c) la raccolta delle comunicazioni inerenti gli scarichi domestici che recapitano in pubblica fognatura;
  - d) la formazione e l'aggiornamento dei catasti di cui ai punti precedenti;
  - e) l'irrogazione e l'introito delle connesse sanzioni amministrative.Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale laddove esistente a cura dei proprietari, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi, se vigente, del Regolamento comunale di fognatura o secondo le specifiche tecniche impartite dal competente Settore.
4. Sono di competenza della Provincia le seguenti funzioni:
  - a) il rilascio dell'autorizzazione agli scarichi delle acque reflue industriali e delle acque assimilate alle domestiche che non recapitano in reti fognarie, delle reti fognarie, nonché l'irrogazione e l'introito delle connesse sanzioni amministrative;
  - b) la formazione e l'aggiornamento del catasto di tutti gli scarichi di cui alla precedente lett. a);
  - c) il rilevamento, per il tramite di ARPA, delle caratteristiche qualitative e quantitative dei corpi idrici, nonché la tenuta e l'aggiornamento dell'elenco delle acque dolci superficiali.Alle Province è altresì delegato:
  - d) il rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque utilizzate per scopi geotermici, delle acque di infiltrazione di miniere o cave, delle acque pompate nel corso di determinati lavori di ingegneria civile, ivi comprese quelle degli impianti di scambio termico;
  - e) il rilascio dell'autorizzazione allo scarico nelle unità geologiche profonde delle acque risultanti dall'estrazione di idrocarburi.
5. L'autorizzazione allo scarico è rilasciata dal Dirigente competente preliminarmente alla conformità edilizia o comunque preliminarmente all'attivazione dello scarico.
6. Qualora intervengano modifiche dal punto di vista quali-quantitativo delle caratteristiche dello scarico conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
7. Nelle nuove urbanizzazioni, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione integrale, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

#### **ART. 111 - 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 o accumulo per riutilizzo non potabile secondo quanto previsto dal Requisito R.C. 3.4. "Smaltimento delle acque meteoriche".
2. È vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione del Servizio Tecnico Regionale di Bacino.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta autorizzazione regionale; per le opere edilizie connesse è prescritta la D.I.A. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere occlusi in modo stabile, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di occlusione sono approvate dagli uffici del Servizio Tecnico Regionale di Bacino. 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/D.I.A., le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e, comunque

prima del rispettivo utilizzo, la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto nel Requisito R.C. 3.3 "Approvvigionamento idrico".

4. Per quanto attiene alla gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 14/02/2005 n. 286.

#### **ART. 112 - SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE**

1. *In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde sono soggetti a tutela e controllo nel rispetto del vigente regolamento del verde; in via transitoria, in attesa del predetto regolamento si applicano le disposizioni di cui al presente articolo.*

2. *Le alberature esistenti con circonferenza (misurata ad 1,0 m dal colletto) superiore a 150 cm devono essere rigorosamente conservate insieme a tutte le alberature di pregio singole, in filare o in gruppo appositamente individuate negli strumenti urbanistici generali e/o attuativi o in eventuali specifici elenchi; per conservazione si intende il mantenimento sia degli organi epigei che dell'apparato radicale e, pertanto, su di essi sono ammessi unicamente gli interventi di difesa fitosanitaria. Il loro abbattimento pertanto potrà essere consentito solo in caso di pubblica sicurezza o di interesse pubblico, intendendo per tutto ciò anche cause di pubblico pericolo, di sicurezza e/o di malattia della pianta, o per altre motivazioni non di interesse pubblico purché la necessità dell'abbattimento venga confermata da apposita relazione a firma di tecnico abilitato, mediante nulla-osta Comunale che verrà rilasciato su parere del competente Osservatorio regionale per le malattie delle piante. Gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti rispettando la presenza dei suddetti esemplari mantenendo una adeguata distanza di rispetto commisurata all'integrità sanitaria e visiva dell'esemplare o degli esemplari.*

*Su tutto il restante patrimonio arboreo si applicano le seguenti disposizioni:*

a) *è fatto divieto a chiunque, senza nulla-osta del Competente servizio Comunale di abbattere o danneggiare tutta la vegetazione arborea avente un diametro del tronco uguale o superiore a 10 cm (circonferenza 31,4 cm) rilevato a 1 m dal colletto.*

b) *è altresì vietato effettuare, senza nulla-osta Comunale, su tutta la vegetazione arborea:*

b.1) *interventi di potatura nel periodo compreso fra il 1 aprile ed il 30 settembre;*

b.2) *interventi di potatura che interessano branche e rami di diametro superiore a 7 cm; l'intervento di potatura deve essere effettuato unicamente praticando i tagli all'inserimento della branca o ramo di ordine superiore su quella inferiore, e cioè ai "nodi" o biforcazioni, in modo tale da non lasciare porzioni di branca e di ramo privi di più giovani vegetazioni apicali: tale tecnica risulta comunemente definita "potatura a tutta cima tramite taglio di ritorno".*

*La proprietà del terreno su cui insistono gli esemplari arborei (aventi un diametro del tronco uguale o superiore a 10 cm rilevato a 1 m dal colletto) che si intendono abbattere o potare con modalità difformi da quelle più sopra descritte, deve presentare apposita comunicazione in carta libera, anche compilando l'apposito modulo prestampato.*

*La proprietà richiedente potrà procedere all'abbattimento o alla potatura quando siano decorsi 30 giorni naturali consecutivi dalla data di presentazione della comunicazione, significando l'assenza del provvedimento di nulla-osta, assenso a procedere.*

*Nei casi d'urgenza o nei casi in cui il Servizio competente ritenga necessario dettare apposite prescrizioni, sarà rilasciato formale provvedimento entro il termine massimo di 30 giorni dalla data di presentazione della comunicazione; in tal caso il provvedimento espresso sarà soggetto all'applicazione dell'imposta di bollo e dei diritti di segreteria ai sensi della normativa vigente.*

3. *Nel caso di nuova costruzione, in accompagnamento al progetto edilizio, dovrà essere fornita anche la progettazione esecutiva degli spazi aperti, verde compreso. Le elaborazioni devono estendersi anche al rilievo vegetazionale dello stato precedente e contenere informazioni sulle condizioni vegetative degli esemplari.*

4. *Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime stabilite dagli strumenti urbanistici.*

5. *I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza nuove costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a 3 mq per albero e delimitata rispetto ai posti-auto da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.*

6. *Distanze minime di impianto: ferme restando le disposizioni previste dal Codice Civile (artt. 892 e segg.) dal Codice della Strada, dalle norme ferroviarie, etc., occorre tenere presente le dimensioni che verranno raggiunte a maturità dall'albero di alto fusto al fine di prevenire successivi problemi che potrebbero insorgere per carenza di spazio ed individuare, pertanto, "un'area di pertinenza" delle alberature di alto fusto avente come centro il centro del tronco dell'albero ed una superficie di diametro pari al diametro della chioma dell'albero a maturità. È opportuno che tale "area di pertinenza" non venga edificata, impermeabilizzata e che non sia interessata da reti tecnologiche sotterranee.*

Le nuove alberature è opportuno siano disposte in modo da creare degli spazi alberati compatti e comunque opportunamente collegati fra di loro.

Relativamente a siepi ed aiuole arbustive è opportuno che venga ad esse "dedicata" una superficie che consenta lo sviluppo con portamento e volume libero limitando al minimo gli interventi manutentori di taglio.

7. Premesso che la scelta degli alberi e degli arbusti nei nuovi impianti deve tendere al mantenimento degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio, è opportuno che la scelta delle specie avvenga secondo le indicazioni consigliate al comma seguente.

8. Sono consigliate tutte le essenze arboree ed arbustive che costituiscono le cenosi vegetazionali spontanee della fascia climatica dell'Appennino e della Pianura. Esse dovranno costituire almeno l'80% degli esemplari arborei messi a dimora.

a) A titolo esemplificativo si elencano le più diffuse, suddivise in specie consigliate per verde privato e specie da usarsi per le zone di verde pubblico.

a.1) Specie consigliate per le aree private in relazione all'altitudine dei terreni che comunque dovrà essere sempre verificata:

NOME LATINO	NOME VOLGARE
<i>Acer campestre</i>	Oppio
<i>Acer platanoides</i>	Acero riccio
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Acero di monte
<i>Alnus glutinosa</i>	Ontano nero
<i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco
<i>Castanea sativa</i>	Castagno
<i>Cytisus sessilifolius</i>	Citiso
<i>Cornus mas</i>	Corniolo
<i>Cornus sanguinea</i>	Sanguinello
<i>Cotoneaster pyrachanta</i>	Cotoneastro
<i>Euonymus europaeus</i>	Berretta da prete
<i>Fagus sylvatica</i>	Faggio
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frassino
<i>Fraxinus ornus</i>	Orniello, frassino da manna
<i>Juglans regia</i>	Noce
<i>Juniperus communis</i>	Ginepro
<i>Labunum arragyroides</i>	Maggiociondolo
<i>Lonicera xylosteum</i>	Madreselva pelosa
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Carpino nero
<i>Populus alba</i>	Pioppo bianco
<i>Populus tremula</i>	Pioppo tremolo
<i>Prunus avium</i>	Ciliegio
<i>Prunus spinosa</i>	Prugnolo
<i>Quercus cerris</i>	Cerro
<i>Quercus pedunculata</i>	Farnia
<i>Quercus pubescens</i>	Roverella
<i>Quercus sassiliflora</i>	Rovere
<i>Rosa canina</i>	Rosa canina
<i>Salix alba</i>	Salice bianco
<i>Salix caprea</i>	Salicone
<i>Salix triandra</i>	Salice da ceste
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Ginestra dei carbonai
<i>Sorbus aria</i>	Farinaccio, sorbo montano
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbo degli uccellatori
<i>Sorbus domestica</i>	Sorbo domestico
<i>Sorbus terminalis</i>	Ciavardello
<i>Spartium junceum</i>	Ginestra
<i>Taxus baccata</i>	Tasso, albero della morte
<i>Tilia cordata</i>	Tiglio
<i>Ulnus campestris</i>	Olmo campestre
<i>Ulnus glabra</i>	Olmo
<i>Viburnum lantana</i>	Viburno

a.2) Elenco delle specie da usarsi per le zone di verde pubblico  
VERSANTE SUD

*Quercus pubescens* (in prevalenza), *Fraxinus ornus*, *Acer campestre*, *Laburnum arragyroides*, *Cornus sanguinea*, *Juperus communis*, *Ligustrum vulgare*, *Prunus spinosa*, *Rosa canina*, *Spartium junceum* (terreni neutrobasi), *Sarothamnus scoparius* (terreni acidi), *Cotoneaster pyrachanta*, *Euonymus europeus*, *Cytisus sessifolius*, *Sorbus aria*, *Sorbus aucuparia*, *Sorbus domestica*, *Sorbus torminalis*, *Ilex aquilifolium*, *Ulnus campestris*, *Viburnum lantana*, *Lonicera xylosteum*, *Prunus avium*.

**VERSANTE NORD**

*Fraxinus ornus*, *Ostrya carpinifolia* (in percentuale alta), *Quercus pubescens*, *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Acer campestre*, *Laburnum anagyroides*, *Cornus mas*, *Fagus silvatica*, *Castanea sativa*, *Evonymus europeus*, *Carpinus betulus*, *Quercus cerris*, *Quercus pedunculata*, *Quercus sassiliflora*, *Tilia cordata*, *Fraxinus excelsior*, *Juglans regia*, *Taxus baccata*.

**VICINANZE CORSI D'ACQUA**

*Alnus glutinosa*, *Salix alba*, *Salix triandra*, *Salix incana*, *Populus alba*, *Populus tremula*, *Hippophae rhamnoides*.

**CANALONI**

*Carpinus betulus*, *Fagus silvatica*.

Sui terreni instabili l'impianto delle specie vegetali è subordinato ad interventi di consolidamento e di stabilizzazione idrogeologica.

9. Sono ammesse le specie che pur non appartenendo alla vegetazione spontanea del nostro areale, provengono da areali italiani molto vicini per caratteristiche ambientali e si sono da tempo naturalizzate e adattate, da utilizzarsi in percentuale non superiore al 20%.

A titolo esemplificativo si indicano le più diffuse:

**NOME LATINO**

*Abies alba*

*Alnus cordata*

*Betula pendula*

*Buxus sempervirens*

*Calicanthus precox*

*Cedrus Libani*

*Celtis australis*

*Cercis siliquastrum*

*Forsythia europea*

*Ilex aquifolium*

*Juglans nigra*

*Picea excelsa*

*Prunus cerasus*

*Prunus padus*

*Salix chrysocoma*

*Salix fragilis*

*Salix viminalis*

*Sambucus nigra*

*Wisteria sinensis*

*Robinia pseudoacacia*

*Aesculum hippocastanum*

Tutti gli alberi da frutto

**NOME VOLGARE**

Abete bianco

Ontano napoletano

Betulla bianca

Bosso

Calicanto

Cedro del Libano

Bagolaro

Albero di Giuda

Forsizia

Agrifoglio

Noce

Abete rosso

Amareno, Marasco

Ciliegio a grappoli

Salice piangente

Salice fragile

Salice da vimini

Sambuco

Glicine

Acacia

Ippocastano

10. Sono vietate le specie di carattere esotico completamente estranee al nostro ambiente naturale, introdotte esclusivamente a scopo ornamentale e quelle oggetto di eventuale decreto di lotta fitosanitaria obbligatoria. Sono le specie più sensibili alle variazioni climatiche caratteristiche dell'area comunale.

A titolo esemplificativo si elencano:

**NOME LATINO**

*Abies cephalonica*

*Abies numidica*

*Abies pinsapo*

*Acer negundo*

*Ailantus glandulosa*

*Cedrus atlantica*

*Cedrus deodara*

**NOME VOLGARE**

Abete greco

Abete

Abete di Spagna

Acer americano

Ailanto

Cedro dell'Atlante

Cedro del Libano

<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	<i>Falso cipresso</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Biancospino</i>
<i>Crataegus oxychanta</i>	<i>Biancospino</i>
<i>Cupressus arizonica</i>	<i>Cipresso</i>
<i>Maclura aurantiaca</i>	<i>Maclura</i>
<i>Pinus halepensis</i>	<i>Pino di Aleppo</i>
<i>Pinus strobus</i>	<i>Pino strobo</i>
<i>Pinus strobus excelsa</i>	<i>Pino strobo</i>
<i>Pinus Wallichiana</i>	<i>Pino azzurro</i>
<i>Thuja occidentalis</i>	<i>Tuia</i>
<i>Wellingtonia</i>	
<i>Sequoia Sempervirens</i>	

### **ART. 113 - TUTELA DEGLI ANTICHI TRACCIATI DELLA VIABILITÀ LOCALE**

1. Le disposizioni del presente articolo sono finalizzate a fornire indirizzi per la tutela della viabilità storica, sia per quanto concerne gli aspetti strutturali, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio.
2. Nei tratti di viabilità storica sono comunque consentiti:
  - a) interventi di adeguamento funzionale comprendenti manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, le strade provinciali, nonché quelle classificate negli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale; fermo restando la conservazione dei tratti di viabilità originari, ancorché dismessi o esclusi da quella principale e salvaguardando la riconoscibilità e la tutela complessiva del tracciato originario storico;
  - b) infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di difesa idraulica e simili;
  - c) interventi di manutenzione straordinaria e di sostituzione/modifica alle opere d'arte presenti; ciò al fine di garantire la percorribilità e la sicurezza della circolazione sulla strada stessa. Tali interventi, qualora ne sussistano le motivazioni, potranno essere attuati anche tramite interventi sulla geometria del tracciato stradale, nel rispetto della salvaguardia di manufatti a particolare pregio storico-artistico tutelati da leggi nazionali. Per quanto attiene agli elementi di pregio esistenti lungo la strada quali tabernacoli etc., nel caso di adeguamento funzionale della strada o qualora si ravveda una intrinseca pericolosità alla circolazione, questi potranno essere ricollocati, a cura e spese dell'Ente proprietario della strada, in posizione congrua e limitrofa a quella originale in modo da garantire la "riconoscibilità" storica.
3. È anche fatto obbligo conservare, oltre alla carreggiata stradale con i materiali storici che la compongono, anche tutti gli elementi storico-testimoniali d'arredo stradale quali: muri, lapidi, edicole sacre, etc. È inoltre richiesta la conservazione dei toponimi storici ed il restauro e risanamento conservativo degli edifici, anche se parzialmente demoliti e/o crollati, che rappresentino la funzione storica di collegamento svolta dall'antico tracciato stradale.

## **TITOLO II - PRESCRIZIONI VARIE**

### **ART. 114 - MISURA DELLE DISTANZE**

1. **Misura della distanza**
  - 1.1) Le misure delle distanze da considerare sono:
    - D1 = distanza da un confine di proprietà;
    - D2 = distanza dalle strade;
    - D3 = distanza da un altro edificio;
    - D4 = distanza dai confini di zona (come disciplinata dallo strumento urbanistico).
  - 1.2) Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per la Visuale Libera (VL), salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, debbono essere rispettati i valori minimi di cui ai seguenti commi.
  - 1.3) Salvo non sia espressamente prescritto all'art. 2, le norme sulle misure minime delle distanze stabilite ai commi seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni e opere minori da giardino, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e nel Codice Civile.
2. **Distanza di una costruzione da un confine di proprietà (D1)**
  - 2.1) Per le costruzioni esistenti e per gli interventi di recupero di cui agli artt.16, 18, 19, 20, 22, 23 e 26 del presente R.E., senza alterazione della sagoma degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono:
    - D1 = valore preesistente.

- 2.2) Negli interventi di recupero che comportano modifiche riduttive della sagoma rispetto al confine, i valori da rispettare per le parti modificate sono:  
D1 = come da norme Codice Civile.
- 2.3) Negli interventi di nuova costruzione o negli interventi di recupero per le parti che comportano modifiche aggiuntive della sagoma e nella generalità dei casi, i valori da rispettare sono:  
D1 = 5,00 mt rispetto al confine o comunque almeno ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio qualora questa sia superiore a 10,00 mt.
- 2.4) Quando sul confine preesista un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettando le norme del Codice Civile.
- 2.5) Per costruzioni temporanee, per costruzioni di arredo urbano (ad esclusione di chioschi, pensiline di profondità superiore a 1,50 mt), per campi per attività sportive e ricreative e per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato ed a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a:  
D1 = 1,50 mt nella generalità dei casi  
D1 = 0,50 mt per rampe interrate a cielo aperto.
- 2.6) In base ad un accordo sottoscritto tra le proprietà confinanti è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, fino al limite fissato dal Codice Civile.
3. **Distanza da una strada o dalla ferrovia (D2)**
- 3.1) Per la distanza D2, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai punti 2.1, 2.2 e 2.5 del precedente comma con riferimento agli interventi rispettivamente disciplinati; valori inferiori non sono mai ammessi se non di seguito indicati.
- 3.2) All'interno del centro abitato, la distanza D2 dal confine stradale, quando non espressamente fissata dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa, la distanza da rispettare per interventi di nuova costruzione, demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni, ampliamenti, è di norma:
- a) STRADE DI TIPO "A" (*Autostrade*)  
D2 = 30,00 mt  
D2 = 3,00 mt. Per costruzione o ricostruzione di muri di cinta e recinzioni.
- b) STRADE DI TIPO "D" (*Strade Urbane di Scorrimento*):  
D2 = 20,00 mt  
D2 = 2,00 mt. Per costruzione o ricostruzione di muri di cinta e recinzioni.
- c) STRADE DI TIPO "E" (*Strade Urbane di Quartiere*) ed "F" (*Strade Locali-urbane*)  
D2 = 5,00 mt (o comunque  $\frac{1}{2}$  dell'altezza del fabbricato qualora questa sia superiore a 10,00 mt). Per fabbricati prospicienti strade, con larghezza della sede viaria inferiore a 7,00 mt oppure, a fondo cieco, ovvero a servizio di singoli edifici e insediamenti;  
D2 = 7,50 mt (o comunque  $\frac{1}{2}$  dell'altezza del fabbricato qualora questa sia superiore a 15,00 mt). Per fabbricati prospicienti strade non già richiamate al punto precedente, con larghezza della sede viaria compresa fra 7,00 mt e 15,00 mt;  
D2 = 10,00 mt (o comunque  $\frac{1}{2}$  h. del fabbricato se questa sia > 20,00 mt). Per fabbricati prospicienti strade non già richiamate ai punti precedenti, con larghezza della sede viaria superiore a 15,00 mt.  
Le larghezze della sede viaria per le strade urbane di tipo "E-F" (con D2 = 7,50 mt e D2 = 10,00 mt) ed esclusivamente ai fini dell'applicazione del presente punto, sono rilevate escludendo dalla misura: marciapiedi, spazi di sosta, scarpate e arginature.  
Qualora la larghezza stradale non sia uniforme si assume a riferimento la larghezza media del tronco compreso fra gli incroci precedente e successivo l'area di intervento.  
Le limitazioni non operano nel caso di interventi soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo per gli elementi interni al perimetro del Piano.
- 3.3) All'esterno dei centri abitati, in assenza di altre specifiche indicazioni, i valori da rispettare per interventi di nuova costruzione, demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni, ampliamenti, in conformità a quanto previsto dal Decreto di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, sono:
- a) STRADE DI TIPO "A" (*Autostrade*)  
D2 = 60,00 mt  
D2 = 5,00 mt per muri di cinta e recinzioni;
- b) STRADE DI TIPO "B" (*Strade extraurbane principali*):  
D2 = 40,00 mt  
D2 = 5,00 mt per muri di cinta e recinzioni;
- c) STRADE DI TIPO "C" (*Strade extraurbane secondarie*)  
D2 = 30,00 mt  
D2 = 3,00 mt per muri di cinta e recinzioni);
- d) STRADE DI TIPO "F" (*Strade locali*):

D2 = 20,00 mt nella generalità dei casi

D2 = 10,00 mt per le strade F vicinali

D2 = 3,00 mt per muri di cinta e recinzioni;

- e) Strade non altrimenti classificate (carrareccie, pedonali, forestali, interpoderali, etc.):  
D2 = come da Codice Civile.

Gli interventi che non comportano nuova costruzione, ricostruzione conseguente a demolizione integrale o ampliamento, di qualsiasi natura e consistenza, realizzati all'interno delle fasce di rispetto stradale stabilite dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada, sono subordinati all'approvazione (o al parere dell'Ente titolare della strada).

3.4) **DISTANZA DALLA FERROVIA:**

D2 = 20,00 mt per ferrovie in concessione Regionale

D2 = 30,00 mt negli altri casi.

- 3.5) Per le sole recinzioni aventi le caratteristiche contemplate dell'art. 26, comma 7, del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada (siepi reti metalliche prive di murature emergenti oltre 30 cm, di altezza non superiore a 1,00 mt), le distanze di cui al comma precedente possono essere ridotte fino a 1,00 mt.

Tale distanza minima non opera per le recinzioni ed i muri di cinta da realizzare nei centri abitati, salvo che per gli ambiti che possiedono allineamenti omogenei.

- 3.6) Sono fatte salve eventuali indicazioni grafiche degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, come pure eventuali prescrizioni tecniche particolari degli Enti di gestione preposti. Nei casi di edifici compresi entro le distanze di rispetto da infrastrutture stradali, ferroviarie ed idrauliche, e incompatibili con queste, la loro eventuale ricostruzione è regolata dalla L.R. 147/1998.

4. **Distanza da un altro edificio (D3)**

- 4.1) Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero di cui agli artt.16, 18, 19, 20, 22, 23 e 26 del presente R.E., senza alterazione della sagoma degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D3 = valore preesistente

VL = valore preesistente.

- 4.2) Negli interventi di recupero che comportano modifiche riduttive della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate sono:

D3 = come da norme Codice Civile, per pareti non finestrate

D3 = 10,00 mt, nel caso siano presenti (o previste) finestrate, anche in uno solo degli edifici, la limitazione non opera per le porzioni di parete, pur fronteggianti, prive di finestrate da cielo a terra nei settori prospicienti

VL = valore preesistente.

- 4.3) Negli interventi recupero per le parti che comportano modifiche aggiuntive della sagoma, i valori da rispettare sono:

D3 = 10,00 mt, nel caso di presenza di finestrate anche in uno solo degli edifici

D3 = come da Codice Civile, in tutti gli altri casi

VL = altezza della parete prospiciente alla finestra considerata.

- 4.4) Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a 12,00 mt, i valori da rispettare sono:

D3 = 10,00 mt, salvi i valori di Visuale Libera (VL)

VL = altezza della parete prospiciente alla finestra considerata.

- 4.5) Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale di 12,00 mt il valore da rispettare è la maggiore fra le distanze:

D3 = 10,00 mt

D3 = altezza del fronte più alto

VL = altezza della parete prospiciente alla finestra considerata.

- 4.6) Nel caso in cui entrambi i fronti edilizi non siano finestrati, il valore da rispettare può essere ridotto fino a:

D3 = 5,00 mt

VL = altezza della parete prospiciente alla finestra considerata.

- 4.7) Qualora fra gli edifici siano interposte strade destinate al traffico veicolare che non siano a fondo cieco ovvero a servizio di singoli edifici e insediamenti, le distanze dei precedenti punti 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 devono, comunque, essere maggiorate fino a:

D3 = 5,00 mt per lato maggiorata della larghezza stradale qualora questa sia inferiore a 7,00 mt

D3 = 7,50 mt per lato maggiorata della larghezza della sede viaria, qualora questa sia compresa fra 7,00 mt e 15,00 mt

D3 = 10,00 mt per lato maggiorata della larghezza della sede viaria, qualora questa sia maggiore di 15,00; le larghezze della sede viaria di strade di tipo "E-F", esclusivamente ai fini



dell'applicazione del presente punto, sono rilevate escludendo dalla misura: marciapiedi, spazi di sosta, scarpate e arginature.

Qualora la larghezza stradale non sia uniforme si assume a riferimento la larghezza media del tronco compreso fra gli incroci precedente e successivo l'intervento.

- 4.8) Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.
- 4.9) Sono ammesse distanze D3 inferiori, nel caso di interventi soggetti a strumento urbanistico preventivo o a un progetto planovolumetrico unitario, con esclusivo riferimento agli edifici interni al perimetro del Piano, o progetto, e ferme restando le distanze di Visuale Libera (VL) fra finestre di locali per funzioni principali.
- 4.10) Per locali diversi dalla funzione principale, sono ammessi valori di VL inferiori a quelli sopra indicati con un minimo di:
- mt 3,00 per pareti prospicienti con altezza fino a 8,00 mt
  - mt 4,00 per pareti prospicienti con altezza fino a 12,00 mt
  - mt 5,00 per pareti prospicienti con altezza fino a 20,00 mt.

## 5. Riduzione delle distanze

- 5.1) I valori minimi di distanza di cui ai precedenti commi, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile per i casi tra proprietà confinanti, e dal Codice della strada, possono essere ridotti fino ad 1.50 ml per la realizzazione di interventi minori, quali:
- manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, etc.;
  - manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, etc.;
  - allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
  - vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge o da requisiti cogenti del presente R.E.;
  - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - manufatti di modesta entità per impianti tecnologici di servizio al territorio;
  - costruzioni temporanee;
  - portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, pubblici o vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
  - opere di arredo urbano;
  - opere indispensabili ai fini della protezione civile.
- 5.2) Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da Deliberazione di Giunta Regionale 477/1995, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'AUSL.

## ART. 115 - MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

- Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
- Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di Permesso di Costruire o D.I.A.
- Qualora non provvedano, il Responsabile del S.U.E. potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
- Il Responsabile dello Sportello unico può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'AUSL, ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.
- 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 preventiva D.I.A. o Permesso di Costruire, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario separare l'immobile con un sistema di sicurezza verso l'esterno da realizzarsi in legname, di dare immediata comunicazione dei lavori al S.U.E. e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di D.I.A. o Permesso di Costruire.

6. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente in materia.
7. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - al pari che negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. In particolare detti accorgimenti consistono nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili. Nel caso di inosservanza si applicano le disposizioni di cui ai commi precedenti.
8. Per tutti gli interventi previsti dalla L. 494/1996 ss.mm.ii., è richiesto il piano di sicurezza da predisporre al momento del progetto esecutivo da parte di un tecnico abilitato. In tal caso il committente dovrà anche nominare il coordinatore per la fase di esecuzione delle opere.

#### **ART. 116 - FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO**

1. È prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, etc.
2. Negli edifici classificati tipologicamente o comunque 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, da eseguirsi nel rispetto delle indicazioni fornite dal Responsabile del S.U.E., si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.
3. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici posti all'esterno dei centri e nuclei storici e non vincolati in ottemperanza alle indicazioni del Responsabile del S.U.E., deve essere sottoposta a una specifica proposta in allegato alla documentazione tecnica progettuale.
4. L'installazione di apparecchiature esterne per la climatizzazione dei locali, poste sulle finestre e sulle terrazze in vista dalla pubblica via, è di norma vietata all'interno dei centri e nuclei storici senza un opportuno sistema di occultamento, mentre è assolutamente vietato nei porticati qualora l'apparecchiatura esca dal filo esterno delle aperture ed come oggetto a sbalzo sulle pareti. Per gli apparecchi esistenti posti nelle suddette condizioni incompatibili è dato un tempo di tre anni per provvedere alla conformità. Negli altri edifici esistenti visibili dalla pubblica via tale installazione è ammessa solo utilizzando un opportuno sistema di occultamento e se la sporgenza dell'apparecchiatura si mantiene all'interno del vano di apertura. Nelle nuove costruzioni non sono ammessi sistemi di climatizzazione con apparecchiature esterne rivolte alla pubblica via.
5. Le antenne paraboliche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari sono di norma consentite nel numero di uno per edificio ed essere collocate sulla copertura del fabbricato; nel caso di previsione di un numero maggiore di antenne esse potranno essere installate solo previa approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione comunale. Nel caso di antenne da porsi su edifici del Centro Storico le antenne dovranno essere collocate sulla copertura, possibilmente affiancate ad altri manufatti preesistenti ed essere camuffate con la preesistente copertura in modo da non risultare impattanti alla vista dalla pubblica via.

#### **ART. 117 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE**

1. Gli oggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per il transito delle persone, degli animali e delle cose.
2. Sono ammessi i seguenti oggetti:
  - a) 30 cm, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, oltre l'altezza di 2,50 ml dal suolo;
  - b) 150 cm per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a 2,50 ml dal piano del marciapiede e a 4,50 ml dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - c) le vetrate e le persiane che si affacciano direttamente su uno spazio di percorrenza pubblica, possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di 4,50 ml sul piano stradale, salvo che per i sistemi di apertura non sporgenti in maniera significativa.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali quando superano l'aggetto di 1,00 ml dal filo esterno della facciata.
4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Responsabile del S.U.E. può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, etc.

#### **ART. 118 - ALLINEAMENTI**

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Responsabile del S.U.E. potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere e quando ammesso dalla strumentazione urbanistica vigente.

#### **ART. 119 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, torrette, altane, etc.) 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. È 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. 120 - NUMERAZIONE CIVICA E NUMERAZIONE INTERNA**

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale a spese della proprietà dell'immobile, utilizzando materiale resistente, secondo le sagome e le forme attualmente utilizzate. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso o su una colonna del cancello di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono disposte dagli Uffici dell'Amministrazione comunale.
4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario ne dà formale notizia all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni.
5. L'Amministrazione comunale provvede ad assegnare la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.
6. L'Amministrazione Comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).
7. L'indicatore ecografico interno viene posato a cura del proprietario seguendo le indicazioni fornite dagli Uffici competenti. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione addebitandone le spese al proprietario.
8. La normativa in merito è definita da apposito atto o Regolamento Comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al presente R.E. ed è soggetta alle sanzioni previste.

#### **ART. 121 - INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE, ETC.**

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, nonché con le indicazioni contenute nel Manuale di Arredo Urbano qualora esistente e posti in opera a regola d'arte. Esse non dovrebbero comunque essere del tipo a "bandiera".
2. L'apposizione è soggetta a comunicazione di inizio attività per opere minori, ovvero a D.I.A. per dimensioni minime 3,00 x 6,00, nonché al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
3. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.
4. Ogni nuova opera di tipo pubblicitario è assoggettata alle prescrizioni dell'apposito regolamento comunale che disciplina le affissioni.

#### **ART. 122 - RACCORDI FRA VIABILITÀ E PARCHEGGI - USCITA DALLE AUTORIMESSE**

1. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, nel rispetto di quanto stabilito ai punti ed agli articoli successivi, è consentita, a spese dell'edificante, l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:

- a) la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 2,50 m e non sia superiore a 6,50 m; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
- b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12,00 m, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista;
2. Nella realizzazione di parcheggi collettivi ancorché privati, pubblici o ad uso pubblico, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di permesso di costruire amministrativo, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) rampe di accesso antisdrucchiolevoli di idonea pendenza, non superiore al 20%, con dimensioni minime della carreggiata pari a:
    - a.1) 4,50 m nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
    - a.2) 6,00 m in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio minimo di 3,50 m e massimo di 9,50 m;
  - b) percorsi pedonali larghi almeno 0,90 m adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:
    - b.1) quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
    - b.2) in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti.
  - c) tratti in piano, profondi almeno 5,00 m, per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato a percorsi ciclabili e/o pedonali;
  - d) rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali; dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:
    - d.1) 6,00 m per l'accesso ai boxes;
    - d.2) 5,50 m per l'accesso ai posti macchina tracciati a terra.
  - e) per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.
3. Nella costruzione di parcheggi privati, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.
4. È ammesso l'accesso tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione, al proprio interno, degli spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare diretto o proveniente dallo spazio privato avvenga in condizioni di sicurezza; in tal caso gli spazi di attesa prima del prelevamento meccanizzato delle autovetture debbono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla pubblica sede stradale.
5. Le rampe di accesso alle autorimesse private devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a 3,00 m se la rampa è rettilinea, ed a 4,50 m se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 5,00 m, atto alla sosta di un'autovettura (riducibile a 4,00 m negli interventi di recupero o per comprovate limitazioni tecniche).

#### **ART. 123 - ACCESSO ALLA RETE VIARIA - PASSI CARRABILI**

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla normativa specifica in materia, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con rispettivi segnali di divieto di sosta.
2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è, di norma, consentito da quello di minore traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole U.I. deve essere garantito attraverso l'organizzazione degli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità tecnica o strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato dal Codice della Strada ed, in particolare, dal rispettivo Regolamento di Attuazione (artt. 44, 45 e 46 del d.P.R. 495/1992 ss.mm.ii.), nonché da eventuali specifici Regolamenti comunali.
5. L'apertura di accessi o passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione/parere dell'Ente gestore della strada, previa istruttoria dei Servizi competenti.
6. L'ubicazione di accessi o passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà.

7. Qualora il passo carrabile sia connesso ad un'opera edilizia soggetta a Permesso di Costruire, il titolo ad edificare comprende anche l'autorizzazione di cui al comma 1. In questo caso la verifica di compatibilità è acquisita dal Responsabile dello S.U.E. nell'ambito dei pareri istruttori. Nel caso di opera sottoposta a D.I.A., la pratica di asseverazione dovrà contenere anche il parere dei competenti Servizi dell'Ente gestore della strada, o la rispettiva richiesta da inoltrare tramite S.U.E.; il termine di inizio lavori resta comunque sospeso fino ad ottenimento del richiamato parere.
8. Le caratteristiche costruttive dei passi carrabili sono stabilite dall'art. 46, commi 1, 2, 3 e 4, del d.P.R. 495/1992 ss.mm.ii., in particolare devono essere garantiti: le distanze minime dalle intersezioni stradali (distanza non inferiore a 12 m e visibilità non inferiore allo spazio di frenata in base al limite di velocità), l'accesso laterale ad aree idonee allo stazionamento e circolazione dei veicoli e l'arretramento del cancello atto a consentire la sosta del veicolo in ingresso, fuori dalla carreggiata stradale. Tale arretramento è derogabile solo nel caso di obiettive impossibilità costruttive e gravi limitazioni alla proprietà privata: nel caso di strade senza uscita o a traffico limitato e qualora siano installati sistemi automatizzati di apertura. La deroga deve essere esplicitamente richiesta e valutata da parte dei Servizi preposti, al fine di verificare la sussistenza dei presupposti di cui al presente articolo e dal R.A. del C.d.S..

#### **ART. 124 - STRADE PASSAGGI PRIVATI E CORTILI**

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'Autorizzazione del Servizio Lavori Pubblici se la viabilità è di competenza comunale ovvero dal Dirigente competente se la viabilità è gestita da altro Ente. Il Servizio competente, nel rilasciare il provvedimento, si attiene alle disposizioni degli articoli precedenti ed alla Normativa specifica in materia.
2. Qualora il passaggio su spazio pubblico sia connesso ad un'opera edilizia soggetta a Permesso di Costruire, il titolo ad edificare comprende anche l'autorizzazione di cui al comma 1. In questo caso la verifica di compatibilità è acquisita dal Responsabile dello S.U.E. nell'ambito dei pareri istruttori. Nel caso di opera sottoposta a D.I.A., la pratica di asseverazione dovrà contenere anche il parere dei competenti Servizi dell'Ente gestore della strada, o la rispettiva richiesta da inoltrare tramite S.U.E.; il termine di inizio lavori resta comunque sospeso fino ad ottenimento del richiamato parere.
3. È possibile concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
4. I cortili devono ugualmente avere il terreno permeabile in modo da permettere l'assorbimento delle acque meteoriche per almeno le quantità stabilite dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati. Nei cortili di grandi superfici è richiesta l'area pavimentata larga almeno 1,00 m lungo i muri dei fabbricati, purché sia evitata l'infiltrazione.
5. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.
6. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le U.I. abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti, nonché (nei casi prescritti) le distanze di Visuale Libera (VL).
7. Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili o destinati a spazi per funzioni principali, interni al corpo di fabbrica.
8. Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.
9. La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati di dimensioni inferiori a 5,00 m.
10. In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, deve essere consentito il deposito delle biciclette o delle carrozzine per disabili di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile.
11. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.
12. È prescritto che le aree cortilive prospettanti la pubblica via siano tenute in stato di ordine e pulizia, dai proprietari, evitando che si accumulino materiali, provviste o altro (sia pure di uso domestico) che renda indecoroso ed ant igienico lo spazio aperto.
13. Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati deve essere unitaria.
14. I contatori per l'erogazione dei servizi a rete di uso domestico o produttivo devono essere dislocati in appositi locali o nicchie accessibili dall'esterno secondo le disposizioni vigenti emanate dai singoli enti od aziende erogatrici. Preferibilmente dovranno essere realizzati lungo le recinzioni ed eseguiti con

materiali coerenti con quelli scelti per i fabbricati principali, secondo le indicazioni di qualità urbana del presente o di specifici Regolamenti.

**ART. 125 - CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI**

1. I cavedi (o i patii di dimensioni non conformi ai valori di VL) potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio fino ad un massimo di 4 piani (per locali destinati a funzione principale e per edifici di altezza maggiore, sono ammessi cortili e patii solo qualora sia assicurato il rispetto delle distanze di visuale libera).
2. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
3. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.
4. In rapporto alla loro altezza i cavedi sono così dimensionati:
  - a) altezza fino a 8,00 mt: lato minimo 3,00 mt, superficie minima 9,00 mq;
  - b) altezza fino a 12,00 mt: lato minimo 4,00 mt, superficie minima 16,00 mq;
  - c) altezza fino a 20,00 mt: lato minimo 5,00 mt, superficie massima 25,00 mq.
5. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.
6. L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
7. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia ed aperta onde consentire il tiraggio naturale.
8. 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.
9. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
10. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.
11. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.
12. I cavedi non sono consentiti nelle nuove edificazioni. L'utilizzazione dei cavedi per ampliare le superfici utili negli edifici esistenti è consentita solo per gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione.
13. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.
14. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.
15. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
16. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

**ART. 126 - APPARECCHI DI RICEZIONE DI TRASMISSIONI RADIOTELEVISIVE**

1. L'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive (satellitari e non) su tutto il territorio comunale, comprese le zone urbane di rilevante valore storico-artistico, architettonico ed ambientale, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
2. Tutti i proprietari o possessori di immobili esistenti o di nuova costruzione, con qualsiasi destinazione d'uso, se intendono dotarsi di un impianto radiotelevisivo dovranno dotarsi di antenne collettive centralizzate; tale installazione è soggetta a comunicazione preventiva per interventi minori.
3. Negli immobili non interessati da interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione globale, possono essere ammesse, per singole esigenze, anche antenne non collettive, in quanto il proprietario o il possessore di una unità abitativa - in un condominio nel quale non si raggiunga la maggioranza prevista per l'installazione di una antenna collettiva - ha il diritto di poter ricevere il segnale radiotelevisivo; particolari esigenze di puntamento dell'antenna parabolica possono consentire l'installazione individuale, anche alla presenza di un'antenna collettiva condominiale.
4. Le parabole devono presentare, in tutti i casi, una colorazione capace di mimetizzarsi con quella dell'immobile sul quale sono posizionate, oppure essere in materiale trasparente; i convertitori e i relativi supporti ed aste devono anch'essi avere una colorazione simile a quella dell'antenna di ricezione satellitare.
5. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche su balconi, terrazzi non di coperture, comignoli, giardini e cortili. In tutti i casi e in tutti gli edifici le antenne - sia condominiali, che singole - andranno

posizionate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul lato opposto alla pubblica via. Qualora questa soluzione non fosse tecnicamente possibile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda, o dal parapetto del terrazzo di copertura, tale da renderla non visibile dal piano strada e comunque rispettando il profilo del tetto stesso (colmo) o parapetto. Nel caso tali soluzioni fossero tecnicamente irrealizzabili e fosse necessario posizionare l'antenna in altra parte del fabbricato, dovrà essere presentata relazione - redatta da un installatore in possesso dei requisiti previsti dalla L. 46/1990, lettera b, oppure da tecnico abilitato - che dimostri l'impossibilità delle posizioni prescritte e opportuna documentazione fotografica.

6. Ogni fabbricato può essere dotato di più antenne, di massima una per ogni posizione orbitale, a condizione che siano raggruppate tutte in un'unica zona della copertura e che rispettino le prescrizioni di cui ai punti precedenti.
7. La distribuzione alle singole unità interne degli edifici dovrà avvenire attraverso canalizzazioni interne.
8. È vietata - a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubbliche - l'installazione di antenne paraboliche in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-artistico, in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica e nelle aree soggette a vincoli di diversa natura (d.lgs. 42/2004 ed altre leggi di tutela).
9. Le antenne devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla L. 46/1990 (Norme per la sicurezza degli impianti).

#### **ART. 127 - RECINZIONI**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di 1,00 ml nelle curve o in zona di visibilità scarsa.
3. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori di utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.

#### **Art. 128 - Occupazione di suolo pubblico**

1. L'occupazione di suolo pubblico è disciplinata dal d.lgs. 285/1992 ss.mm.ii., dal d.lgs. 507/1993 e dal d.lgs. 446/1997, a seconda della classificazione del Comune, ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche.
2. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono:
  - a) temporanei quando l'occupazione ha durata inferiore ad un anno;
  - b) permanenti, quando l'occupazione ha durata non inferiore ad un anno.
3. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono consentiti previo rilascio di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico e pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico o del canone istituito dal Comune. Qualora comportino opere edilizie la cui consistenza lo richieda, sono sottoposti al regime abilitativo proprio delle stesse.

#### **ART. 129 - LIMITAZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO**

1. I nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere progettati ed installati conformemente a quanto previsto dalla L.R. 19/2003 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.
2. Degli impianti di illuminazione redatti e progettati con le modalità previste dalla sopra citata L.R. deve essere data preventiva comunicazione al Comune.

#### **ART. 130 - INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI**

1. L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
  - a) le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
  - b) i cartelli per segnalazioni stradali;
  - c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, etc.;
  - d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
  - e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
  - f) i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
  - g) gli orologi elettrici;
  - h) i sostegni per i fili conduttori elettrici;
  - i) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;

- j) le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
  3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone. La collocazione della suddetta segnaletica deve essere eseguita consentendo il minore danno alle proprietà e rispettando le caratteristiche e l'estetica delle facciate contigue.
  4. In caso di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati recanti uno degli apparecchi o indicatori di cui al comma 1, il proprietario è tenuto a ricollocarli esattamente nella precedente posizione. Soluzioni diverse possono essere concordate o autorizzate con i competenti uffici comunali.
  5. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.
  6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

#### **ART. 131 - DECORO URBANO**

1. Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà. Il Responsabile del S.U.E. ha facoltà di imporre alle proprietà interessate la esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di pavimentazioni, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di vetrine prospicienti spazi pubblici, di giardini e aree verdi, etc.) al fine di mantenere il decoro dell'ambiente urbano.
2. Negli interventi di nuova costruzione soggetti ad intervento diretto o indiretto ove siano previste cessioni di aree pubbliche dovrà essere reperito, in sede progettuale e negli interventi attuativi, un apposito spazio per la dislocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti. I dati tecnici e la posizione dei contenitori dovranno essere assoggettati al parere preventivo dell'Ente o dell'Azienda che gestisce il servizio che potrà apporre particolari prescrizioni migliorative per lo svolgimento del servizio.

### **TITOLO III - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **ART. 132 - PRESCRIZIONI DI ABUSI EDILIZI MINORI**

1. Gli edifici esistenti si considerano legittimamente tali se edificati in base a regolare provvedimento abilitativo o se realizzati in assenza di disposizioni che ne rendessero obbligatorio l'ottenimento.
2. Se conformi alla strumentazione urbanistica ed al presente R.E., si considerano sanati amministrativamente, quindi non sanzionabili, gli interventi realizzati in assenza di titolo che non abbiano comportato:
  - aumento di superficie
  - alterazione della sagoma
  - nuova costruzione
  - aumento del carico urbanistico
  - significative alterazioni prospettiche
  - pregiudizio alla statica dell'immobile anche in riferimento alla normativa tecnica sulle costruzioni qualora eseguiti successivamente alla sua entrata in vigoree, comunque, siano riconducibili all'art. 19 della L.R. 31/2002, qualora siano trascorsi 10 anni dalla ultimazione delle opere stesse.

Per il perfezionamento della sanatoria è comunque necessaria la presentazione di elaborati ed elementi dimostranti la consistenza e l'epoca di realizzazione delle difformità, secondo le modalità stabilite dal Comune.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne alle singole U.I. senza aumento del C.U. o mutamento d'uso si considerano sanati amministrativamente qualora siano trascorsi 5 anni dalla loro ultimazione. Le modalità di perfezionamento sono quelle stabilite al comma precedente.
4. Non costituiscono abuso edilizio, le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano le misure prescritte al precedente art. 95.

La tolleranza non è applicabile alle distanze minime di VL tra fabbricati e dai confini, nonché ai requisiti minimi igienico sanitari.
5. Agli immobili vincolati ai sensi del Titolo I del d.lgs. 42/2004 è applicabile la prescrizione degli abusi minori solo nel caso in cui le opere eseguite non risultino in contrasto con il vincolo stesso; a detti immobili non risulta applicabile la tolleranza di cui al comma precedente.



### **ART. 133 - SANZIONI**

1. Tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 15, fatti salvi quelli di cui al comma 1, lettere a) e b), eseguiti in assenza o in difformità dal titolo richiesto sono sanzionati ai sensi della L.R. 21/10/2004, n. 23 ss.mm.ii.
2. L'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria ed di interventi edilizi minori in assenza o in difformità dalla prescritta comunicazione comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a € 150.00.
3. Il mancato rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 94 comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a € 150.00, per ogni violazione accertata.
4. Il ritardato o la mancata presentazione della domanda di certificato conformità edilizia di cui al precedente art. 105, e la mancata trasmissione al comune di copia della scheda tecnica descrittiva comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 21, comma 5, della L.R. 31/2002 nella misura di € 150,00 ad U.I. fino ad un massimo di € 464,00. Per gli immobili a destinazione produttiva la sanzione è applicata in misura massima. Sono comunque fatte salve eventuali e/o ulteriori misure applicabili in materia di accatastamento o di divieto di utilizzo degli immobili.
5. La mancata presentazione di dichiarazione di conformità e/o scheda tecnica-descrittiva per i casi non ricadenti nell'ambito di cui al precedente comma 4 comporta l'applicazione della medesima sanzione pecuniaria di cui al comma stesso
6. La mancata comunicazione di inizio lavori nei termini prescritti al precedente art. 92 comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari ad € 50,00.
7. La mancata comunicazione di ultimazione lavori nei termini previsti al precedente art. 103 comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria di € 50,00 per ogni mese di ritardo con un massimo di € 150,00.
8. L'inizio delle opere sottoposte a D.I.A. prima del decorso dei termini prescritti al precedente art. 66 comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria di € 300,00.
9. Il mancato rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 110 e 111 è sanzionato secondo quanto previsto dal d.lgs. 152/99.
10. Fatte salve le disposizioni operanti per le specie tutelate, gli interventi di abbattimento e capitozzatura sulla vegetazione arborea eseguiti in assenza del nulla-osta di cui all'art. 112, comma 2, comportano l'applicazione della sanzione pecuniaria pari a € 150.00.
11. Gli interventi di potatura su tutta la vegetazione arborea eseguiti in assenza della comunicazione di cui all'art. 112, comma 2, comportano l'applicazione della sanzione pecuniaria pari a € 50.00.
12. In caso di mancato rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 116, 126 e 131 il S.U.E., sentita la Commissione Q.A.P., potrà ordinare la restituzione in pristino o l'adeguamento; l'inottemperanza comporta l'irrogazione della sanzione pecuniaria pari a € 2.000,00.
13. Salvo che non costituisca grave reato e salva l'applicazione di ulteriori provvedimenti applicabili in virtù di norme specifiche, il mancato rispetto delle disposizioni degli articoli non già richiamati comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari ad € 150,00.
14. Nel caso di inizio lavori senza deposito del progetto esecutivo strutturale, il dirigente competente ordina al committente, al direttore dei lavori ed al costruttore la sospensione dei lavori. I lavori non possono essere ripresi fino alla regolarizzazione degli adempimenti prescritti. Nel caso in cui non venga rispettato l'ordine di divieto le opere si considerano in difformità sostanziale dal titolo edilizio. È fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 71 e seguenti del d.P.R. 380/2001

## PARTE SESTA - REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE TITOLO I - CONTENUTI

### ART. 134 - REQUISITI E FAMIGLIE DI REQUISITI

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. I requisiti che soddisfano la medesima proposizione esigenziale sono raggruppati in FAMIGLIE; le proposizioni esigenziali sono quelle indicate dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.
3. I REQUISITI da rispettare sono quelli indicati come COGENTI nel presente R.E. e riportati nell'ALLEGATO A.
4. I requisiti cogenti sono 21, raggruppati in sette famiglie, come meglio specificato nella successiva TABELLA N.1.

tabella 1

famiglia 1 resistenza meccanica e stabilità	R.C. 1.1	resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche d'esercizio, alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni
famiglia 2 sicurezza in caso di incendio	R.C. 2.1	resistenza al fuoco; reazione al fuoco e assenza di emissioni nocive in caso di incendio; limitazioni dei rischi di generazione e propagazione di incendio; evacuazione in caso di emergenza ed accessibilità ai mezzi di soccorso
famiglia 3 benessere ambientale	R.C. 3.1 R.C. 3.2 R.C. 3.3 R.C. 3.4 R.C. 3.5 R.C. 3.6 R.C. 3.7 R.C. 3.8 R.C. 3.9 R.C. 3.10 R.C. 3.11	controllo delle emissioni dannose smaltimento degli aeriformi approvvigionamento idrico smaltimento delle acque reflue tenuta all'acqua illuminamento naturale oscurabilità temperatura interna temperatura superficiale ventilazione protezione dalle intrusioni di animali nocivi
famiglia 4 sicurezza nell'impiego	R.C. 4.1 R.C. 4.2	sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento sicurezza degli impianti
famiglia 5 protezione dal rumore	R.C. 5.1 R.C. 5.2	isolamento acustico ai rumori aerei isolamento acustico ai rumori impattivi
famiglia 6 risparmio energetico	R.C. 6.1	contenimento dei consumi energetici
famiglia 7 fruibilità di spazi e attrezzature	R.C. 7.1 R.C. 7.2 R.C. 7.3	assenza di barriere architettoniche disponibilità di spazi minimi dotazioni impiantistiche minime

### ART. 135 - CONTENUTI DEI REQUISITI COGENTI

1. L'ALLEGATO A è suddiviso in "a" e "b":
  - a) L'ALLEGATO "a" indica, per ciascuna famiglia di requisiti, la proposizione esigenziale con riferimento alla direttiva CEE 89/106 e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisa:
    - a.1) ESIGENZE DA SODDISFARE;
    - a.2) CAMPI DI APPLICAZIONE;
    - a.3) LIVELLI DI PRESTAZIONE, con le relative unità di misura.
  - b) L'ALLEGATO "b" definisce i modi per verificare il requisito in SEDE PROGETTUALE (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento) e a LAVORI ULTIMATI (per ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità).
2. L'ALLEGATO "a" indica :
  - a) le esigenze da soddisfare articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza;

- b) I campi d'applicazione sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni<sup>2</sup>:
- A funzione abitativa;
  - B funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
  - C funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
  - D funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
  - E funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.
- In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma.
- c) I livelli di prestazione comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in:
- c.1) livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni, secondo quanto stabilito al successivo art. 138. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo art. 138, definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente (come è sempre specificato nel testo o nelle note a piè pagina);
  - c.2) livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo art. 138, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.
3. Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:
- a) al modello di scomposizione del sistema ambientale (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'U.I. o dell'organismo edilizio);
  - b) a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze chiusi ovvero aperti.
  - c) Per taluni requisiti vi può essere un articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a singole componenti tecnologiche (pareti, parapetti, infissi, etc.).
4. L'ALLEGATO "b" riporta i metodi di verifica. Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale (sempre richiamata nelle note), il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nell'ALLEGATO "b": in tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal presente R.E.
5. In dettaglio, in sede progettuale, per ottenere il titolo abilitativo all'intervento sono possibili i seguenti metodi di verifica:
- a) verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante metodi di calcolo, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati nell'ALLEGATO "b";
  - b) progettazione (comprendente calcoli di verifica progettuale) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente (di volta in volta specificata nelle note ai requisiti, con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale). La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il titolo abilitativo l'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;
  - c) adozione di soluzioni tecniche conformi a quelle indicate nell'ALLEGATO "b" (per dimensioni, materiali e modalità esecutive) ovvero adozione di soluzioni tecniche certificate (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia) mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;
  - d) descrizione dettagliata delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se l'ALLEGATO "b" non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora attestazione che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.

---

<sup>2</sup>Si veda la L.R. 46/1988 "Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie e urbanistiche", modificata con L.R. 6/1995 e la L. 20/2000.

6. A lavori ultimati possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:
  - a) dichiarazione di conformità di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con metodi di calcolo; dichiarazione di conformità di quanto realizzato alla progettazione redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato nelle annotazioni ad ogni singolo requisito); dichiarazione di conformità alla soluzione tecnica conforme o alla soluzione tecnica certificata;
  - b) prove in opera eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI<sup>3</sup>. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate nell'ALLEGATO "b", sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati nell'ALLEGATO "b" liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);
  - c) eventuale collaudo da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;
  - d) giudizio sintetico di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.
7. Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità o successivi a campione (vedere art. 106 del presente R.E.) seguono in genere le modalità specificate nell'ALLEGATO "b".
8. I requisiti cogenti (ALLEGATO A) sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e agibilità e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale, così come richiamata nelle annotazioni a ciascun requisito) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in tutto il territorio uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie.

#### **ART. 136 - REQUISITI VOLONTARI**

1. I requisiti volontari di cui all'ALLEGATO B del presente R.E. definiscono per l'edificio una qualità aggiuntiva a quella minima indispensabile individuata dai Requisiti Cogenti. I Requisiti Raccomandati possono quindi definire il profilo di qualità che si vuole promuovere attraverso i programmi pubblici di contributi all'edilizia, anche in forma di sconti sugli oneri accessori vedi deliberazione della Giunta Regionale n. 21 del 16/01/2001.

#### **ART. 137 - LIMITI DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI**

1. Poiché ogni Requisito Cogente ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente art. 135, comma 2, e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed eventualmente dalle componenti tecnologiche), in sede progettuale il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica di cui all'art. 55, comma 2, lett. a.5), del presente R.E. quali sono i Requisiti Cogenti e quelli Raccomandati pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi (con riferimento al modello di scomposizione dell'organismo edilizio) o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità<sup>4</sup> a quanto prescritto nell'ALLEGATO "a" e B del presente R.E. per i livelli di prestazione ed i campi di applicazione. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati all'ALLEGATO "b" e B; in alternativa il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.
2. Nel caso in cui esista una modulistica comunale apposita, le indicazioni di cui al comma precedente riportate nella relazione tecnica sono riassunte utilizzando la predetta modulistica.
3. Nel caso di attività classificata ai sensi dell'art. 13, comma 6, L.R. 33/1990 ss.mm.ii., vanno rispettate le ulteriori prescrizioni e i requisiti definiti dalla normativa sulla sicurezza e sulla salute nei luoghi di lavoro per la specifica attività ovvero richiesti in sede di parere preventivo delle strutture sanitarie competenti.

---

<sup>3</sup> Va dichiarato il tipo di strumento utilizzato per le prove in opera, con le relative caratteristiche e con la data dell'ultima taratura.

<sup>4</sup> Il controllo comunale dei progetti per i quali è richiesto Permesso di Costruire o D.I.A. (vedere art. 52 e art. 63 del presente R.E.) non entra nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del tecnico progettista (art. 27 L.R. 47/1978 ss.mm.ii.).

4. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo basta soddisfare i Requisiti Cogenti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.
5. A LAVORI ULTIMATI, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, il tecnico incaricato deve compilare la scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 9 della L.R. 33/1990 ss.mm.ii.:
  - a) allega le dichiarazioni di conformità<sup>3</sup> di cui al precedente art. 135, comma 6, e gli eventuali collaudi (comma 2, lettera b) ai sensi di legge;
  - b) indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica di cui all'art. 55, comma 2, lett. a.5) ed i livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
  - c) allega gli eventuali giudizi sintetici.
6. Nel caso di cui al precedente comma 4, la scheda tecnica di cui all'art. 20 della L.R. 31/2002 ed il certificato di conformità edilizia e agibilità di cui all'art. 21 della medesima legge attestano la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle sole prestazioni corrispondenti ai requisiti cogenti sopraddetti. Se la successiva definizione dell'attività specifica rende necessarie opere edilizie aggiuntive per il rispetto di ulteriori requisiti cogenti in relazione alla specifica attività svolta, può occorrere un ulteriore titolo abilitativo all'intervento edilizio.
7. Se esiste l'apposita modulistica comunale la scheda tecnica é redatta utilizzandola.

#### **ART. 138 - APPLICAZIONE DEI REQUISITI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO**

1. I requisiti cogenti del presente Regolamento vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:
  - a) nuova costruzione, compresi gli ampliamenti (art. 28);
  - b) ristrutturazione urbanistica (art. 24);
  - c) ristrutturazione edilizia (art. 22), limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
  - d) cambio d'uso (art. 26);
  - e) cambio di attività classificata, senza cambio d'uso. La classificazione dell'attività è quella definita ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/1990 ss.mm.ii.
2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica di cui all'art. 55, comma 2, lett. a.5), del presente R.E. i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al comma 1 del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e quelli raccomandati dal presente Regolamento, vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.
4. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato, secondo quanto disposto all'art. 55, comma 2, lett. a.5), del presente R.E.

#### **ART. 139 - REQUISITI DEFINITI DA NORME DI SETTORE**

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.
2. Salvo nei casi in cui il progetto, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune<sup>5</sup> alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge<sup>6</sup>, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito ed alleggerà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia (scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato di cui all'art. 20 della L.R. 31/2002 ss.mm.ii.) la certificazione di conformità edilizia e agibilità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.

---

<sup>5</sup> Ai sensi del d.P.R. 20/10/1998, n. 447 (sportello unico per le imprese).

<sup>6</sup> Si vedano il D.M. 12/01/1998, n. 37, art. 3 ed il d.P.R. 447/1978, capo IV.

3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive di cui al precedente art. 137<sup>7</sup>) comporta da parte del dirigente competente, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza.

## **TITOLO II - NORME TRANSITORIE**

### **ART. 140 - ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente R.E. si applica a decorrere dal ..... maggio 2007, a seguito di avvenuta pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente R.E. sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. In particolare, il presente R.E. sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio comunale n. 149 del 6.10.1975 e ss.mm.ii. nonché le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento comunale di Igiene.

### **ART. 141 - NORME TRANSITORIE**

1. In sede di prima applicazione, la dichiarazione di indirizzi viene espressa dalla commissione per la qualità architettonica e il paesaggio entro 120 giorni dal suo insediamento; in difetto, la Giunta Comunale provvede alla revoca dei componenti ed alla nomina di una nuova Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
2. Le norme del presente R.E. non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore e rimangono sottoposti alla disciplina previgente.
3. Tutte le norme relative agli adempimenti sismici previsti dal presente R.E. entrano in vigore a far data dal 20 Settembre 2004.

### **ART. 142 - MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC - SIMILI**

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente R.E., è obbligatorio l'uso della modulistica - tipo predisposta dal Comune.
2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente R.E. l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purché riproducano fedelmente l'originale.

### **ART. 143 – DISPOSIZIONI FINALI**

1. Fino all'adeguamento dei P.R.G. o all'approvazione dei P.S.C., P.O.C. e R.U.E., per non produrre modifiche nella determinazione della consistenza e del carico urbanistico, i Comuni continuano ad applicare le definizioni ed i parametri contenuti nei P.R.G. stessi.
2. Sino all'adeguamento dei P.R.G. non entrano pertanto in vigore i seguenti articoli:
  - Art. 2 "Definizioni generali" limitatamente alla definizione di Capacità insediativa;
  - Art. 3 " Superfici" limitatamente alla definizione di Superficie complessiva;
  - Art. 79 "Articolazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali";
  - Art. 112 "Salvaguardia e formazione del verde".
3. Non entra, inoltre, in vigore quanto prescritto in merito al requisito volontario R.V. 6.1 "Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo", in merito valgono le prescrizioni di cui al D. Lgvo. n. 152 del 19.8.2005 per come modificato ed integrato dal D. Lgvo n. 311 del 29.12.2006.

---

<sup>7</sup> Per i livelli di prestazione dei requisiti non espressi con misure lineari, di superficie o di volume è ammessa solo la tolleranza indicata espressamente nella normativa in genere richiamata esplicitamente nel requisito(es. R.C. 6.1 ed R.C. 3.9)