



COMUNE DI
NOVI DI MODENA

REGOLAMENTO EDILIZIO

(L.R. n. 33/1990)

(L. n. 443/2001)

(L.R. n. 31/2002 - parziale adeguamento)

ARTICOLATO NORMATIVO



Arch. Filippo Fantoni
con la collaborazione del
Responsabile del Servizio Programmazione e Gestione del Territorio
Arch. Mara Pivetti

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 30 luglio 2002

Nulla Osta Regionale Prot. n. 18476 del 16/09/2002

Variazione articoli 14, 15, 16, 17 con D.C.C. n. 54 del 30.10.2003

Variazione articoli 14, 15, 16, 17 con D.C.C. n. 36 del 29.06.2011

Variazione articolo 6 con D.C.C. n. 49 del 27.09.2012

INDICE

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - Norme preliminari	
Art.1 - Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio	Pag. 5
Art.2 - Definizioni varie e norme particolari per l'applicazione dei distacchi e della visuale libera	Pag. 5
TITOLO II - Tipi di intervento	
Art.3 - Manutenzione Ordinaria (A8)	Pag. 10
Art.4 - Manutenzione straordinaria (A9)	Pag. 10
Art.5 - Restauro e risanamento conservativo (A1, A2A, A2B, A2C)	Pag. 11
Art.6 - Ristrutturazione Edilizia (A3.1, A3.2)	Pag. 11
Art.7 - Mutamento della destinazione d'uso (A11, A12)	Pag. 12
Art.8 - Nuova costruzione (A14)	Pag. 13
Art.9 - Ampliamento e/o sopraelevazione (A6)	Pag. 14
Art.10 - Demolizione (A10)	Pag. 14
Art.11 - Ristrutturazione Urbanistica (A 4)	Pag. 14
Art.12 - Sistemazione dei terreni (A 13)	Pag. 14
Art.13 - Intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori (A 15)	Pag. 14
TITOLO III - Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio	
Art.14 - Definizione e compiti	Pag. 15
Art.15 - Composizione e nomina	Pag. 15
Art.16 - Funzionamento	Pag. 16
Art.17 - Dichiarazione d'indirizzi	Pag. 17

PARTE SECONDA - NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

TITOLO I - Certificato d'uso	
Art.18 - Definizione	Pag. 17
Art.19 - Richiesta	Pag. 17
Art.20 - Rilascio	Pag. 17
TITOLO II - Parere preventivo	
Art.21 - Definizione	Pag. 18
Art.22 - Richiesta	Pag. 18
Art.23 - Comunicazione	Pag. 19
TITOLO III - Concessione Edilizia	
Art.24 - Oggetto	Pag. 19
Art.25 - Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione e documenti attestanti il titolo	Pag. 19
Art.26 - Richiesta e documentazione	Pag. 20
Art.27 - Procedure per il controllo dei progetti	Pag. 23
Art.28 - Documenti da presentare prima del rilascio della concessione edilizia	Pag. 24
Art.29 - Rilascio della concessione edilizia	Pag. 24
Art.30 - Atto di concessione	Pag. 24
Art.31 - Decadenza ed annullamento	Pag. 25
TITOLO IV - Autorizzazione Edilizia	
Art.32 - Oggetto	Pag. 25
Art.33 - Richiesta e documentazione	Pag. 26
Art.34 - Controllo sui progetti	Pag. 27
Art.35 - Rilascio dell'autorizzazione edilizia e sua decadenza	Pag. 28
TITOLO V - Denuncia d'Inizio Attività	
Art.36 - Interventi subordinati a DIA	Pag. 29
Art.37 - Disciplina della DIA	Pag. 29

TITOLO VI - Autorizzazione d'Intervento in zona soggetta a vincolo paesaggistico	
Art.38 - Interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica	Pag. 30
TITOLO VII - Attività edilizia libera	
Art.39 - Interventi eseguibili senza titolo abilitativo	Pag. 30
TITOLO VIII - Sportello Unico delle Attività Produttive	
Art.40 - Interventi attinenti ad attività produttive	Pag. 31
TITOLO IX - Disposizioni varie	
Art.41 - Deroghe	Pag. 31
Art.42 - Volture	Pag. 31
Art.43 - Pubblicità della concessione e dell'autorizzazione	Pag. 31
Art.44 - Opere pubbliche di competenza comunale	Pag. 31
TITOLO X - Piani Attuativi	
Art.45 - Definizione	Pag. 32
Art.46 - Piani particolareggiati di iniziativa privata	Pag. 32
Art.47 - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica	Pag. 34
Art.48 - Piani particolareggiati. Approvazione	Pag. 34

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

TITOLO I - Esecuzione dei lavori	
Art.49 - Punti fissi di linea e di livello	Pag. 35
Art.50 - Comunicazione d'inizio lavori	Pag. 35
Art.51 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	Pag. 35
Art.52 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	Pag. 36
Art.53 - Varianti ai progetti	Pag. 36
TITOLO II - Conclusione dei lavori	
Art.54 - Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di conformità edilizia	Pag. 36
Art.55 - Scheda tecnica descrittiva	Pag. 37
Art.56 - Verifica di conformità dell'opera eseguita alla concessione o autorizzazione	Pag. 38
Art.57 - Rilascio del certificato di conformità edilizia	Pag. 38
Art.58 - Domande di abitabilità antecedenti al 28.12.1994	Pag. 39
Art.59 - Domande di abitabilità per immobili oggetto di condono edilizio	Pag. 39
Art.60 - Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità	Pag. 40

PARTE QUARTA - NORME PARTICOLARI

TITOLO I - Tutela dell'ambiente	
Art.61 - Regolamento delle acque reflue	Pag. 41
Art.62 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee	Pag. 41
Art.63 - Salvaguardia e formazione del verde	Pag. 42
TITOLO II - Prescrizioni varie	
Art.64 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	Pag. 42
Art.65 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio	Pag. 42
Art.66 - Elementi aggettanti delle facciate	Pag. 43
Art.67 - Allineamenti	Pag. 43
Art.68 - Coperture, canali di gronda, pluviali	Pag. 43
Art.69 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico	Pag. 43
Art.70 - Numerazione civica	Pag. 44
Art.71 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, arredi esterni, fabbricati accessori, depositi a cielo aperto, altre opere aventi rilevanza urbana, edilizia funeraria	Pag. 44
Art.72 - Autorizzazione amministrativa per opere temporanee	Pag. 46
Art.73 - Stazioni radiobase per la telefonia cellulare, elettrodotti, ecc....	Pag. 46
Art.74 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse. Accessi pedonali	Pag. 47

Art.75 - Cortili, cavedi, pozzi luce, chiostrine, intercapedini	Pag. 47
Art.76 - Recinzioni	Pag. 48
Art.77 - Occupazione di suolo pubblico in relazione a cantieri edili	Pag. 48
Art.78 - Attraversamenti e occupazioni stradali - concessioni precarie	Pag. 48
Art.79 - Obblighi in caso di dismissione di impianti ed attività	Pag. 49

PARTE QUINTA - REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

TITOLO I - Definizioni e contenuti	
Art.80 - Organismo edilizio e relazioni funzionali	Pag. 50
Art.81 - Requisiti e famiglie di requisiti	Pag. 50
Art.82 - Contenuti dei requisiti cogenti	Pag. 52
Art.83 - Requisiti volontari	Pag. 54
Art.84 - Limiti di applicazione dei requisiti	Pag. 54
Art.85 - Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero	Pag. 55
Art.86 - Requisiti definiti da norme di settore	Pag. 55

PARTE SESTA - DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I - Sanzioni e disposizioni transitorie	
Art.87 - Tolleranze	Pag. 57
Art.88 - Sanatoria degli abusi edilizi	Pag. 57
Art.89 - Sanzioni	Pag. 57
Art.90 - Entrata in vigore	Pag. 58
Art.91 - Norme transitorie	Pag. 58
Art.92 - Modelli di riferimento e fac - simili	Pag. 58

ALLEGATI

A1 - REQUISITI COGENTI
A2 - MODALITA' DI VERIFICA
B - REQUISITI VOLONTARI
C - DISCIPLINARE PER CONCESSIONI PRECARIE
D - REGOLAMENTO DELLE AREE VERDI PUBBLICHE E PRIVATE
E - REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI DI PUBBLICITA' E PROPAGANDA E DI ALTRI MEZZI PUBBLICITARI

PARTE PRIMA
DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I
NORME PRELIMINARI

Art. 1

Oggetto e contenuto del Regolamento edilizio.

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

Art. 2

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

1. Il processo d'intervento è regolato dalle seguenti definizioni e parametri:
 - A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE.**

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (Su) e Superficie Non Residenziale (Snr);

 - a.1) **Superficie utile abitabile (Su):** In conformità con la definizione di cui all'art. 3 del D.M.10.5.77 n. 801 è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni che non rientrano nella definizione di Snr come più avanti specificata, compresi i soppalchi chiusi come più avanti definiti (punto f.6), 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 superficie di queste ultime, misurata in proiezione una sola volta, va compresa nella Snr di cui al punto successivo;
 - a.2) **Superficie non residenziale (Snr):** In conformità con la definizione di cui all'art. 3 del D.M.10.5.77 n. 801 si intende la superficie netta calpestabile risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole di altezza interna non superiore a m 2,50, soffitte di altezza virtuale interna (calcolata come rapporto V/S) compresa fra m 1,70 e m 2,50, soppalchi aperti come più avanti definiti (punto f.6) e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, scale, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti di altezza non superiore a m 2,50, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i porticati pubblici e/o di uso pubblico (servitù perpetua di pubblico passaggio), le terrazze di copertura parziali o totali anche se praticabili, i locali sottotetto e le intercapedini aventi altezza virtuale V/S inferiore a m 1,70 ed in genere gli spazi tecnici quali intercapedini orizzontali, canne fumarie o di ventilazione, cavedi.

- a.3) **Superficie complessiva (Sc)** è data da: $Sc = Su + 60\% Snr$.
Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, ai fini della determinazione delle superfici, si applica il punto 4 dell'allegato A della delibera di G.R. del 17/7/1996 n. 1663.

Per le funzioni terziarie, produttive, alberghiere, agricole le superfici sono classificate in superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa):

- a.4) **Superficie utile (Su)**: è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso 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, esclusi i locali adibiti a servizi igienici e impianti tecnologici.
- a.5) **Superficie accessoria (Sa)**: si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali locali igienici, tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro spazio collegato all'impiantistica tecnologica necessaria al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.
- a.6) **Superficie totale (St)**: è data da: $St = Su + 60\% Sa$.

a.7) **Superficie di vendita**

Per gli esercizi commerciali:

Superficie di vendita (di esercizio commerciale): definita come la misura delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate dai banchi, scaffalature, vetrine e altri locali frequentabili dai clienti adibiti all'esposizione di merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita; non costituisce superficie di vendita (ma rientra nel calcolo della S.U. o della Snr come da definizioni di Regolamento Edilizio ai fini dell'applicazione dei parametri di zona) quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'accesso ai clienti, nonché gli spazi "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

B) SUPERFICIE LORDA (Sl)

E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

C) SUPERFICIE COPERTA (Sq)

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi e i porticati di qualsiasi tipo.

D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

È il rapporto calcolato in percentuale $Q = Sq/Sf$ (Sf = superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate, comprese le parti aggettanti chiuse, quelle interrate e/o seminterrate e i porticati di qualsiasi tipo (Sf = superficie fondiaria).

E) SAGOMA

E' la figura piana, con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui quattro piani verticali, definita dal contorno esterno dell'edificio (comprese le parti aggettanti chiuse, esclusi sporti aggettanti aperti quali balconi, pensiline, cornicioni e simili, esclusi pure abbaini ed altri elementi accessori sopra le coperture (volumi tecnici, apparecchiature aperte, comignoli, parapetti, ringhiere e simili).

F) PIANO DI UN EDIFICIO

f.1) **Piano di un edificio**

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

f.2) **Posizione del piano rispetto al terreno**

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

inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

f.3) **Piano fuori terra o piano terra**

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

f.4) **Piano seminterrato**

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

f.5) **Piano interrato**

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

f.6) **Soppalco**

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

G) ALTEZZE

g.1) **Altezza utile dei locali (Hu):** è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o misti, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato ed Su la relativa superficie utile (analogamente si calcola l'altezza virtuale dei locali accessori). Nei locali costituiti da orditure a travi e travetti, l'altezza va riferita all'estradosso del travetto.

g.2) **Altezza dei piani (Hp):** è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate o curve il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

g.3) **Altezza delle fronti (Hf):** agli effetti della determinazione dell'altezza massima (Hm vedi oltre) e dell'applicazione del criterio della visuale libera, dei distacchi dell'edificio dai confini, dalle strade, dagli altri fabbricati, ecc..., l'altezza di ciascuna fronte di un edificio è data dalla differenza fra la quota media della base (intersezione del piano verticale, sul quale viene proiettato il fronte interessato, con il terreno sistemato come da progetto) e la quota media dell'elemento di coronamento (cornicione, bordo superiore della linea di gronda, bordo superiore del parapetto chiuso, ecc..) senza tenere conto degli elementi emergenti al di sopra della copertura quali comignoli e abbaini, nonché dei volumi accessori (torrette, altane, locali tecnologici) contenuti completamente all'interno del perimetro delimitato dalle pareti esterne del fabbricato ed entro un angolo di 45° riferito all'elemento di coronamento sopra definito); L'altezza del fronte così misurata non potrà in nessun caso risultare superiore al valore dell'altezza massima (Hm) ammessa nella zona dalle norme di P.R.G. Gli stessi criteri si adotteranno per la valutazione dell'altezza dei fronti interni e per le rientranze.

g.4) **Altezza massima (Hm):** è la massima fra le Hf del fabbricato.

H) DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato. Eventuali elementi quali cornicioni, pensiline, balconi e scale esterne, con aggetto superiore a m 1.50 devono sottostare al criterio della visuale libera (vedi oltre).

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

h.1) **Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1):** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà o di zona;

h.2) **Distanza tra edifici (D2):** è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.

- h.3) **Distanza dai confine stradale (D.3):** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine stradale come definito dal Nuovo Codice della strada.
- h.4) **Indice di visuale libera (Ivl):** è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf).
In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera, che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

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

I) DEFINIZIONE DI VOLUME

- i.1) **Volume Utile (Vu):** definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.
- i.2) **Volume Lordo (Vl):** è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti, le pensiline, i cornicioni e le terrazze scoperte.
- i.3) **Volume Totale (Vt) o Volume vuoto per pieno (Vpp):** è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno sul filo esterno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti, le pensiline, i cornicioni e le terrazze scoperte.

L) DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI

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

M) DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

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

N) ALTRE DEFINIZIONI

- n.1) **Superficie permeabile (Sp):** E' rappresentata dalla superficie del lotto che deve essere mantenuta libera da qualsiasi tipo di pavimentazione e copertura, comprese le parti interrate, in modo da consentire il naturale assorbimento dell'acqua piovana; rientrano nel calcolo anche le aree inghiaiate direttamente su terra, mentre eventuali aree pavimentate con elementi autobloccanti "a griglia" vanno considerate al 40% della loro superficie, così come gli asfalti permeabili certificati. Nel caso dei grigliati "proteggiprato" la superficie interessata va considerata al 90%. Gli elementi autobloccanti continui vanno considerati al 15%.

Le percentuali sopra indicate si applicano solo nel caso in cui il sottofondo sia costituito da materiale permeabile (sabbia, stabilizzato, ghiaia e simili).

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

- verande e strutture assimilabili realizzate con elementi facilmente rimovibili, per ampliamenti esterni stagionali di esercizi pubblici;
- tende, padiglioni e strutture similari per manifestazioni, mostre, fiere e mercati occasionali e di limitata durata;
- tunnel, ricoveri e tettoie realizzate con strutture facilmente rimovibili a carattere precario per particolari esigenze contingenti e temporanee di attività produttive;
- strutture temporanee geodetiche o pressostatiche rimovibili per la copertura invernale di impianti sportivi a raso;
- chioschi provvisori per la vendita di prodotti stagionali; serre mobili; teli, membrane e simili.

Le strutture temporanee come sopra definite sono regolamentate al successivo art. 72. Salvo diversa specificazione del PRG non rientrano nel calcolo della S.U. e/o della S.n.r.

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

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

a) Distanze dai confini di proprietà:

- le distanze minime dai confini di proprietà stabilite dalle norme di zona del P.R.G. possono essere ridotte solo in presenza di un accordo sottoscritto dagli interessati, formalizzato con atto pubblico o scrittura privata autenticata e depositato in Comune, che preveda l'impegno della parte concedente a rispettare, nella futura edificazione, il

maggior distacco derivante dallo spostamento ideale del confine a seguito della minor distanza tenuta dalla parte usufruente, ovvero la possibilità di costruzione in aderenza;

- per edifici o parti di edifici interrati o emergenti dal terreno non più di ml 1,50 le distanze minime prescritte dalle norme di zona del P.R.G. possono essere ridotte fino a ml 2,00.
- quando sul confine di proprietà esiste un edificio, é ammessa la costruzione in aderenza nel rispetto del C.C. e salvo diverso diritto acquisito dal confinante.

b) Distanze dai limiti di zona di P.R.G.:

- Agli effetti dell'applicazione dei distacchi dai limiti di zona di P.R.G., sono considerati tali quelli che delimitano le zone omogenee classificate A, B, C, D, E, F e G, trascurando quindi le delimitazioni delle varie sottozone interne. Non si considera inoltre limite di zona la delimitazione fra zona omogenea B e zona omogenea C.
- Sono fatte salve eventuali diverse indicazioni di PRG.
- Per edifici o parti di edifici interrati o emergenti dal terreno non più di ml 1,50 vale quanto detto al precedente punto A.

c) Distanze dalle strade:

- Per gli interventi su lotti edificati nei quali gli edifici esistenti sono situati a distanza dal confine inferiore a quella prescritta nelle diverse zone di P.R.G. e che sono stati legittimamente realizzati, la distanza D, è ulteriormente specificata come segue:
- Per gli ampliamenti e le sopraelevazioni, la distanza corrisponde all'applicazione dell'indice di visuale libera VL = 0,5 con una distanza minima pari a quella esistente, quindi "a filo". La distanza esistente di cui sopra è quella del corpo di fabbrica principale dell'edificio esistente con esclusione di sporgenze e rientranze di limitate dimensioni nonché di costruzioni accessorie quali porticati, tettoie, baracche, autorimesse e fabbricati di servizio.
- Gli interventi di cui al presente punto sono peraltro ammessi qualora, non sussistano condizioni di pericolo per la viabilità in base alle situazioni specifiche (come incroci, bivi, curve, cause particolari di scarsa visibilità, ecc.).

d) Distanze fra edifici:

- Tra pareti finestrate di edifici antistanti o tra pareti finestrate prospettanti di uno stesso edificio deve intercorrere una distanza minima di ml 10,00.
Se le pareti si fronteggiano per oltre 12,00 ml la distanza minima di 10,00 ml va maggiorata fino a raggiungere il valore pari all'altezza della parete più alta.
- Il criterio non si applica in caso di pareti prospettanti parzialmente con tratti non finestrati o nel caso di tratti di pareti di uno stesso edificio prospettanti per effetto di rientranze nel fronte di profondità inferiore o uguale a ml 2,00.
- Distanze inferiori possono essere ammesse in sede di predisposizione di Piani Particolareggiati a carattere planovolumetrico di dettaglio, secondo quanto disposto dal D.I. n. 1444 del 2.4.1968. Nel caso di interventi di ampliamento e/o sopraelevazione su edifici esistenti ricadenti in zona omogenea B, sottozona B.1, con distanze preesistenti inferiori a 10 metri, le stesse possono essere confermate con atto redatto secondo forme di legge registrato e trascritto alla Conservatoria dei Beni Immobiliari dalle parti interessate e che faccia specifico riferimento alle norme sulle distanze fra pareti finestrate e sempre che non sussistano particolari controindicazioni ambientali ed igienico-sanitarie.

e) Casi particolari:

Le norme di cui ai precedenti punti relative ai valori minimi di distanze e V.L., per quanto di competenza comunale e fatte sempre salve le norme di C.C., distanza minima dai confini ml 1,5, possono essere derogate nei seguenti casi:

- costruzione di manufatti quali cabine e centraline elettriche, del gas, dell'acqua e assimilabili di privati, da costruirsi a servizio di insediamenti già esistenti;
- silos, carriponte, gru, montacarichi e similari strutture a servizio di attività produttive;
- manufatti complementari alla viabilità quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, pensiline e cabine di sosta e di servizio e assimilabili; allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi, nonché opere indispensabili per i fini della protezione civile;
- opere indispensabili per l'adeguamento degli edifici esistenti a norme relative alla sicurezza, alla prevenzione incendi, alla riduzione dei rischi ambientali, all'abbattimento delle barriere architettoniche, quali vani ascensore, cavevi tecnologici, canne fumarie, di ventilazione e aspirazione, volumi tecnici contenenti apparecchiature ed impianti tecnologici, barriere antirumore, nonché opere di adeguamento indispensabili per il raggiungimento, da parte degli edifici esistenti, di prestazioni richieste da altre norme di legge o da requisiti cogenti del presente R.E.; autorimesse indispensabili per l'adeguamento ai minimi standards richiesti dal P.R.G. per le varie zone e destinazioni, a servizio di edifici esistenti, quando non sia possibile il rispetto della distanza minima fissata dalle norme di PRG, fatta comunque salva la distanza tra pareti finestrate ed in relazione agli usi dei locali prospicienti la nuova costruzione;
- costruzioni temporanee come precedentemente definite;

- opere di arredo urbano;
- porticati e pensiline, sia pubblici che privati, vincolati con servitù permanente all'uso pubblico; opere di arredo e di sistemazioni esterne quali tralicci, pergolati, chioschi, gazebi, serre da giardino, pozzi, forni, barbecue coperti, ricoveri per animali, tende pensili od autoportanti, muri di contenimento o di alloggio di contatori e simili, e altri manufatti assimilabili;

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

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

Nel caso si tratti di strutture, manufatti o attività caratterizzate da significative ricadute ambientali (vedi delibera G.R. n° 477/1995 o altri provvedimenti normativi di tutela della salute), è comunque richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'AUSL e/o ARPA.

TITOLO II TIPI DI INTERVENTO

Art. 3

Manutenzione ordinaria (A8)

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art. 31, lett. a) della L. 457/78.
2. Sono quindi interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano solo lavori di pulitura, di riparazione e di sostituzione delle opere edilizie di finitura e degli impianti tecnologici. In particolare, sono interventi di m.o. quelli di riparazione e sostituzione di:
 - a) opere interne: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, impianti tecnici e tecnologici, canne fumarie e di ventilazione;
 - b) opere esterne, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura comprendenti anche l'inserimento di elementi sottocoppo o manti impermeabilizzanti, impermeabilizzazioni, coibentazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, elementi tecnologici ed elementi d'arredo.
3. Gli interventi di m.o. non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria.
4. Nel caso di immobili vincolati e notificati, è richiesto il rispetto delle procedure previste dal D.Lgs. 490/1999.
5. Per immobili comunque sottoposti a vincolo di tutela dal PRG, è richiesto il preventivo rilascio del nulla osta da parte degli uffici comunali preposti sulla scelta dei colori e finiture esterne.

Art. 4

Manutenzione straordinaria (A9)

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art. 31 lett. b) della L. 457/78.
2. Rientrano, quindi, in tale categoria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
3. In particolare, sono interventi di M.S. quelli che riguardano:
 - a) opere interne: le opere di cui al punto a) dell'Articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche sostanziali delle caratteristiche e posizioni di quelle preesistenti; riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi impianti tecnologici e di nuovi servizi igienici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente;
 - b) opere esterne: le opere di cui al punto b) dell'Articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano sostanziali modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi locali e di nuovi volumi tecnici e tecnologici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente; nei locali tecnologici sono ammesse nuove aperture strettamente indispensabili al funzionamento degli impianti o richieste da specifiche

norme di sicurezza; lievi modifiche ai prospetti quali allineamento e/o adeguamento delle aperture preesistenti, apertura di finestre cieche preesistenti, trasformazione di porte-finestre in finestra e viceversa.

4. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, sono inoltre interventi di m.s. quelli che riguardano apparecchiatura ed allestimenti dell'organizzazione produttiva, quali ad esempio: basamenti, pali, tralicci, tubi e canalizzazioni di ogni tipo; cabine, protezioni e partizioni interne; passerelle, trincee, trasportatori ed elevatori; serbatoi, vasche, pensiline, attrezzature di carico-scarico, per la movimentazione e lo stoccaggio delle merci. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne
5. Gli interventi MS sono sottoposti a Denuncia di Inizio Attività o, in alternativa, ad autorizzazione edilizia, con le seguenti precisazioni:
 - Nel caso di immobili vincolati e notificati o tutelati per legge è richiesto il rispetto delle procedure previste dal D.Lgs. 490/99.
 - Nel caso di immobili ricadenti nelle aree tutelate per legge di cui all'art. 146 del citato D. Lgs., qualora l'intervento comporti alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, è richiesta la preventiva autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 151 del medesimo Decreto;
 - Per immobili sottoposti a vincolo di tutela dal PRG, in caso di inoltro di D.I.A. è previsto il rilascio di atto di assenso da parte degli uffici comunali preposti, di cui all'art. 1, comma 9, della L. n. 443/2001.

Art. 5

Restauro e risanamento conservativo (A1, A2A, A2B, A2C)

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli così definiti dall'art. 31 lett. c) della Legge 457/78.
2. Sono da includere in tale definizione le categorie di intervento A1, A2A, A2B, A2C di cui all'art. 2 delle N.T.A. della Revisione Generale del P.R.G. vigente, applicabili sugli immobili compresi nelle zone omogenee A, in quelli assoggettati a tali categorie d'intervento all'interno dei P.I.R. e su quelli individuati dal P.R.G. come "Beni Culturali", in base alla categoria assegnata, come:
 - restauro scientifico (A1);
 - restauro e risanamento conservativo tipo A) e B) (A2A, A2B);
 - ripristino tipologico (A2C).

Art. 6

Ristrutturazione edilizia (A3.1, A3.2)

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art. 31, lett. d) della Legge 457/78.
2. Nel caso di edifici inclusi dal P.R.G. in zona omogenea A, in quelli assoggettati a tali categorie d'intervento all'interno dei P.I.R. e su quelli individuati dal PRG come Beni Culturali e assoggettati alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia o del ripristino edilizio, si rimanda alla definizione di cui all'art. 2 delle N.T.A. della Revisione Generale del P.R.G. vigente.
3. Sono inclusi negli interventi di ristrutturazione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali esterni di finitura, a quello preesistente.

In assenza dei vincoli di carattere conservativo di cui all'art. 5, è ammessa la demolizione con contestuale ricostruzione dell'immobile con modifiche rispetto all'originale area di sedime, ferma restando l'identità del volume, della sagoma e del lotto di appartenenza dell'edificio preesistente, nei seguenti casi:

 - ✓ quando il fabbricato esistente sia collocato, anche parzialmente, entro la fascia di rispetto stradale, o nella fascia di rispetto dei 10 metri dai corsi d'acqua, o comunque quando sussista un vincolo primario di natura ambientale, sanitaria o di sicurezza;
 - ✓ quando la sua collocazione impedisca la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità.

Si definisce ristrutturazione edilizia globale quella che interessa l'intero edificio, ristrutturazione parziale ogni altro caso.
4. Alla ristrutturazione edilizia è ascrivibile il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti così come specificato dalla L.R.n.11 del 6/4/98.

Per sottotetti esistenti sono da intendersi quelli posti in fabbricati già ultimati alla data di entrata in vigore della L.R. sopra richiamata, cioè il 23.04.1998, e a prevalente destinazione residenziale rispetto alla Su complessiva. Nelle zone A, nei P.I.R. e nei fabbricati classificati dal PRG come "beni culturali", il suddetto recupero dovrà

avvenire nel rispetto della categoria d'intervento assegnata dal PRG, all'immobile. Il recupero dei sottotetti è ammesso in qualsiasi ambito territoriale, purché nel rispetto delle caratteristiche costruttive indicate nella L.R. 11/98 e delle norme di PRG e senza che ciò comporti alcuna modificazione delle altezze delle linee di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto.

Art. 7

Mutamento della destinazione d'uso (A11, A12)

1. Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal P.R.G.
2. Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso sono definiti dall'art. 2 della L.R. n. 46/88 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando il mutamento riguarda il 30% della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque una superficie maggiore di 30 mq.
4. Le destinazioni d'uso sono così classificate e raggruppate dal P.R.G.:

FUNZIONI	SOTTOFUNZIONI	CODICE DEST. D'USO
a) FUNZIONE ABITATIVA	a.1 abitazioni di ogni tipo a.2 autorimesse	A.1/A.9 C.6
b) FUNZIONI TERZIARIE	b.1 funzioni direz., finanz., assicurative Istituti di credito, cambio, assicurazione b.2 funzioni commerciali ----- Pubblici esercizi e mostre Esercizi di vendita di vicinato alimentari Esercizi di vendita di vicinato non alimentari Medio-piccole strutture di vendita alimentari Medio-piccole strutture di vendita non alimentari Medio-grandi strutture di vendita alimentari Medio-grandi strutture di vendita non alimentari Laboratori per arti e mestieri, compreso attività produttive manifatturiere solo se laboratoriali Magazzini e depositi b.3 funzioni di servizio ----- uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili case di cura ed ospedali di enti di diritto pubblico prigioni e simili uffici pubblici scuole e laboratori scientifici biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie attività sportive di enti operanti senza fine di lucro teatri, cinema, sale concerti e spettacoli case di cura e ospedali di enti non di diritto pubblico attività sportive di enti operanti con fine di lucro stazioni per servizi di trasporto costruzioni ed attrezz. per speciali esigenze pubbliche attività di culto fabbricati e costruzioni cimiteriali impianti sportivi a raso impianti sportivi per la balneazione parchi e giardini pubblici bacini per pesca sportiva e nautica discariche di rifiuti	D.5 ----- C.1 C.1.1A (*) C.1.1B (*) C.1.2.A (*) C.1.2.B (*) C.1.3 A (*) C.1.3.B (*) C.3 C.2 ----- A.10 B.1 B.2 B.3 B.4 B.5 B.6 C.4 D.3 D.4 D.6 E.1 E.3, E.4 E.7 E.8 G.1 G.2 G.4 G.7.a G.11

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

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

Art. 8

Nuova costruzione (A14)

- Si definisce "nuova costruzione" l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra. Solo ai fini della definizione degli oneri di urbanizzazione e dell'onerosità della permesso di costruire rientrano in tali categorie anche gli interventi di ripristino tipologico e di ristrutturazione edilizia quando i suddetti si configurano come interventi del tutto di nuova costruzione.
Sono altresì da considerarsi nuove costruzioni gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni che superano i parametri di cui al successivo art. 9 comma 1.
Sono comunque da considerarsi nuove costruzioni:
 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali, consentiti dalle norme di PRG che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 9

Ampliamento e/o sopraelevazione (A6)

1. Si definiscono tali gli interventi su edifici esistenti che determinano un'aggiunta planimetrica o altimetrica all'esterno della sagoma esistente e che rientrano negli interventi di nuova costruzione definiti al precedente art. 8.
2. Gli interventi possono comportare o no la contestuale trasformazione delle parti esistenti.
3. Non costituiscono ampliamento gli interventi necessari per l'isolamento termico dell'involucro esterno.

Art. 10

Demolizione (A10)

1. Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.
2. Gli interventi di demolizione sono specificati all'interno di due sottocategorie:
 - a) demolizione senza ricostruzione, nel caso di demolizione di parti incongrue di edifici ricadenti in zona omogenea A o individuati dal PRG come Beni Culturali;
 - b) demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato diverso in tutto o in parte al preesistente.

La demolizione senza ricostruzione comporta l'obbligo di provvedere ad un'adeguata sistemazione ambientale e funzionale dell'area di risulta da effettuarsi contestualmente all'intervento di demolizione.

Art. 11

Ristrutturazione Urbanistica (A4)

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 31 lett. e) della L. 457/78 ed art.2 delle N.T.A. della Revisione Generale del P.R.G. vigente..

Art. 12

Sistemazione dei terreni (A13)

1. Si definisce sistemazione dei terreni quell'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

Art. 13

Intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori (A15)

1. Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:
 - . cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
 - . vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
 - . lapidi e cippi commemorativi;
 - . pensiline, cabine di pubblici servizi, chioschi, edicole e attrezzature assimilabili;
 - . manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
 - . recinzioni;
 - . tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;

- . manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
 - . arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc...);
 - . muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
 - . sistemazione aree libere;
 - . installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
 - . depositi di materiali a cielo aperto che non comportino trasformazioni permanenti del suolo;
 - . edilizia funeraria;
 - . altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano.
2. I suddetti interventi trovano dettagliata descrizione e regolamentazione ai successivi artt. 71, 72, 74, 75, 76 del presente Regolamento edilizio.

TITOLO III

COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQAP)

Art. 14

Definizione e compiti

- 1 La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) é l'organo consultivo del Comune nel settore edilizio ed urbanistico; essa è costituita in forma Intercomunale nell'ambito dell'Unione delle Terre d'Argine (Comuni di Campogalliano, Carpi, Novi e Soliera).
- 2 La CQAP esprime il proprio parere, obbligatorio e non vincolante, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, per interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico.
- 3 La CQAP, in relazione al "Documento Guida" di cui al successivo art.17, esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi e al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale
- 4 Sono soggetti al parere della CQAP anche gli interventi sotto elencati:
- Tutti gli interventi (escluso la manutenzione straordinaria) relativi a edifici o complessi insediativi a qualunque titolo assoggettati a tutela dal PRG vigente ed individuati in cartografia con le sigle A1, A2A, A2B, A2C, A3, in particolare trattasi degli interventi di restauro scientifico (sigla di PRG – A1) restauro e risanamento conservativo (sigle PRG - A2A, A2B), ripristino tipologico (sigla PRG - A2C), ristrutturazione con vincolo (sigla PRG - A3), così come analoghi interventi in zona A/Piano Integrato di Recupero.
 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia su immobili non soggetti ad alcun tipo di tutela, in zone E, qualora l'intervento comporti la totale demolizione e ricostruzione, secondo la definizione data alla lettera f) dell'Allegato alla L.R. 31/02, o qualora l'intervento comporti la ristrutturazione integrale di edifici e/o complessi di edifici;
 - Nuove costruzioni come definite all'allegato della L.R. 31/02 alla lett. g) e sottocategorie;
 - Strumenti urbanistici attuativi e loro varianti
 - strumenti regolamentari aventi incidenza sull'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e loro varianti
 - Progetti significativi o di particolare interesse di Opere Pubbliche
 - Valutazioni preventive (art. 16 LR 31/2002) e Pareri preventivi (art. 21 del R.E.)
 - Altri interventi significativi, non compresi nell'elenco sopra riportato, su proposta motivata del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

Art. 15

Composizione e nomina

- 1 La CQAP é nominata dalla Giunta dell'Unione delle Terre d'Argine ed é composta da n.7 commissari:
- Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia di uno dei 4 Comuni dell'Unione, o suo delegato, in qualità di Presidente;
 - da n.5 componenti esterni di elevata competenza e specializzazione in:
 - n.1 - tutela del paesaggio, dell'ambiente, rinaturalizzazione ambientale, geologia
 - n.1 - pianificazione territoriale, urbanistica e sviluppo sostenibile
 - n.1 – progettazione e riqualificazione dell'ambiente urbano, accessibilità e barriere architettoniche
 - n.1 – progettazione edilizia e composizione architettonica
 - n.1 – conservazione, restauro, riqualificazione, tecniche di recupero, riuso dei beni architettonici e culturali e, in generale, del patrimonio edilizio esistente
 - da un Responsabile SUE di uno degli altri Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine o suo delegato.

Entrambi i componenti interni, nell'arco della durata della CQAP, saranno soggetti al principio dell'alternanza a rotazione.

I componenti esterni saranno individuati tramite auto-candidatura sulla base di apposito bando. La selezione sarà effettuata a seguito della valutazione dei curricula pervenuti da parte di una Commissione Tecnica formata dai Responsabili dei SUE dei 4 Comuni e da un Responsabile dei LL.PP. di uno dei 4 Comuni. La scelta dei componenti esterni della CQAP dovrà contemplare anche un equilibrato riparto tra genere femminile e maschile. La Commissione esaminatrice dei curricula propone alla Giunta dell'Unione, ai fini della nomina, per ogni profilo di specializzazione, una rosa di possibili candidati.

Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia e su opere da realizzarsi nel medesimo Comune.

2 La CQAP dura in carica 5 anni ed i suoi restano in carica sino a nomina di nuova CQAP.

3 I componenti che senza giustificato motivo scritto fatto pervenire al Presidente della Commissione, non partecipano a tre sedute consecutive, decadono dalla carica.

4 La Giunta dell'Unione provvede tempestivamente alla sostituzione dei componenti per qualsiasi motivo decaduti nel corso del mandato attingendo dalla rosa dei candidati disponibili e per il solo residuo periodo di durata in carica della Commissione.

5 Il secondo componente interno della CQAP, riveste la carica di Vice- presidente, con gli stessi diritti del Presidente in caso di assenza del medesimo, nonché di Segretario verbalizzante; in caso di assenza, a sua volta, può essere sostituito da uno degli altri Responsabili SUE o da suo delegato;

6 E' presente ai lavori della CQAP il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare; è possibile la partecipazione senza diritto di voto, di eventuali responsabili SUE, non di turno nell'ambito della CQAP, al fine di coadiuvare il responsabile di procedimento nell'illustrazione di eventuali progetti complessi o di particolare significatività, così come di funzionari di altri Settori ed Uffici comunali, chiamati ad esprimere parere su particolari situazioni di loro competenza (ad es. viabilità, commercio, sportello unico per le attività produttive etc)

Art. 16

Funzionamento

1 La CQAP si riunisce in una delle sedi municipali di norma una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata dal Segretario in modo che pervenga ai Commissari almeno cinque giorni prima della seduta.

Le riunioni della CQAP sono valide se interviene la metà più uno dei componenti, fra i quali deve esservi il Presidente. Le decisioni sono assunte a maggioranza e, in caso di parità, prevale il voto del Presidente. La validità deve essere verificata al momento di ogni votazione.

2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche istruite dal responsabile del procedimento, per le quali sia richiesto il parere della CQAP, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro i termini stabiliti per legge.

3. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:

a) convocazione del progettista nel corso della riunione della CQAP , per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;

b) necessità di sopralluogo.

La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal Responsabile del procedimento al richiedente e al progettista con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la CQAP provvede in ogni caso alla formulazione del parere.

Il progettista può chiedere di essere sentito dalla CQAP , la quale decide in merito a maggioranza.

Il parere della CQAP sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione e comunque nel rispetto dei termini stabiliti.

4. La CQAP esprime i seguenti pareri:

- parere favorevole;

- parere favorevole motivato, con eventuali osservazioni e suggerimenti

- parere contrario motivato con indicazioni utili al progettista;

- sospensione motivata per acquisizione di ulteriori elementi di valutazione e/o supplemento d'istruttoria.

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

5. I componenti della CQAP non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i componenti della CQAP motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o l'esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta dell'Unione e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

6. Delle sedute della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai commissari presenti.
Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: “Esaminato nella seduta del dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio” completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente. I pareri della CQAP sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare secondo le forme previste dalla legge.
7. In caso di valutazione di richieste di autorizzazione paesaggistica dovrà astenersi dalla trattazione e dalla votazione il Presidente di turno che sia preposto anche al rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Art. 17

Documento Guida

1. La CQAP all’inizio dell’attività consultiva formula, in un documento denominato “Documento Guida”, i principi ed i criteri compositivi e formali di riferimento per l’espressione dei pareri di valutazione dei progetti sottoposti al suo esame.
Tutte le indicazioni fornite nel Documento Guida non rivestono carattere regolamentare e non dovranno costituire modifica al R.E., alle Norme di attuazione del P.R.G. o ad altri strumenti vigenti.
2. Il Documento Guida è reso noto al pubblico nei modi di legge. Dovrà inoltre essere diffuso insieme agli altri Atti e Documenti che stanno alla base dei processi edilizi ed urbanistici (P.R.G., Regolamento Edilizio, ecc. ..), in particolare presso i professionisti operanti nel settore.
3. Al termine del proprio mandato la CQAP redigerà un resoconto dell’attività svolta.

PARTE SECONDA

NORME PROCEDURALI PRIMA DELL’INIZIO DEI LAVORI

TITOLO I

CERTIFICATO D’USO

Art. 18

Definizione

1. Il certificato d’uso indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l’area e/o l’immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica-edilizia.
2. In particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio della concessione/autorizzazione edilizia.

Art. 19

Richiesta

1. L’avente titolo al rilascio della concessione o dell’autorizzazione edilizia o all’inoltro della DIA ha diritto a chiedere al Responsabile del servizio il rilascio del certificato d’uso.
2. La richiesta di certificato d’uso, redatta su modello predisposto dalla Amm.ne Com.le e sottoscritta dall’avente titolo, deve contenere altresì un’apposita dichiarazione sottoscritta dal tecnico incaricato redatta secondo forme di legge, che riporti tutti gli elementi utili per identificare l’immobile oggetto dell’istanza, lo stato d’uso e la consistenza attuale in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da copia del titolo ad intervenire sull’immobile oppure da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi della vigente normativa.
3. Il certificato d’uso deve essere richiesto obbligatoriamente per interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione edilizia o urbanistica, Restauro e risanamento conservativo, interventi in zona A, P.I.R. e su Beni Culturali, Piani Particolareggiati.

Art. 20

Rilascio

1. Il certificato d'uso è rilasciato dal Responsabile del Servizio agli aventi titolo entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta.
2. Il certificato d'uso conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.
3. Nell'ipotesi di cui al comma 3° dell'art. 19 il certificato d'uso, è allegato in copia alla richiesta di concessione o di autorizzazione edilizia o alla DIA.
4. Nei casi in cui la richiesta del certificato d'uso sia obbligatoria, trascorso inutilmente il termine per il rilascio, l'avente titolo può presentare la DIA o la richiesta di concessione o autorizzazione, allegando copia della richiesta inoltrata.
5. Il richiedente, sia nei casi in cui la richiesta del certificato d'uso sia obbligatoria che nei casi in cui sia facoltativa, ove ritenga preferibile comunque acquisire il certificato, allo scadere dei 60 giorni per il rilascio, può sollecitare, nelle forme di legge, l'adempimento di tale obbligo.

TITOLO II PARERE PREVENTIVO

Art. 21

Definizione

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale si esprimono, su un progetto preliminare, ovvero su un progetto definitivo nei casi previsti dalle norme vigenti, valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire.
2. Il parere preventivo, se espresso su un progetto preliminare, se favorevole, vincola il Comune nel successivo esame del progetto definitivo, nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti e fatti salvi i pronunciamenti di altri organi eventualmente interessati .

Ar. 22

Richiesta

1. Il parere preventivo è raccomandato per i seguenti casi:
 - a) piani urbanistici attuativi;
 - b) opere edilizie di notevole rilevanza per caratteristiche compositive, dimensionali e localizzative;
 - a) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.
2. E' facoltà dell'avente titolo richiedere il parere preventivo per qualsiasi intervento.
3. Nel caso di richiesta di parere preventivo su progetto preliminare, lo stesso dovrà comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti richiamati al precedente art. 21, comma 1. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:
 - a) planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
 - b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni;
 - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
 - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o foto montate dell'insieme. L'illustrazione deve tener conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;
 - a) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio e, ove rilasciato, al certificato d'uso.

4. Nel caso di parere preventivo su progetto definitivo, lo stesso dovrà essere costituito da tutta la documentazione richiesta per l'inoltro della DIA come specificato al successivo articolo 37.

Art. 23

Comunicazione

1. Il parere preventivo è comunicato dal Responsabile del Servizio al richiedente, entro 60 giorni dalla domanda, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.
2. il parere preventivo su progetto definitivo, da sottoporre al parere della C.E. ai sensi del precedente articolo 14, è comunicato entro 45 giorni dalla domanda, nel caso in cui non sia richiesto il parere della C.E. il termine è ridotto a giorni 30.
3. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

TITOLO III CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 24

Oggetto

1. La concessione edilizia deve essere richiesta al Responsabile del Servizio per tutte le opere edilizie, escluse quelle per le quali è prevista l'autorizzazione (art.32), ovvero quelle per le quali, in base a normative vigenti, è possibile attivare altre procedure, quali la denuncia di inizio attività e infine quelle per le quali non è previsto alcun tipo di procedura autorizzativa.
1. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000, non è richiesta la concessione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. La concessione edilizia può essere:
 - a) gratuita, nei casi previsti dalla legge;
 - b) onerosa (l'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta qualora corredata della documentazione prevista e non soggetta a richiesta di integrazione sostanziale);
 - d) convenzionata;
 - e) in sanatoria
 - f) in deroga
 - g) precaria.

Art. 25

Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione e documenti attestanti il titolo

1. Hanno titolo a richiedere la concessione di cui al precedente art. 24 i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo sempre che tali interventi siano soggetti a concessione;
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 o atto sostitutivo di notorietà redatto secondo forme di legge (con data non anteriore a sei mesi). Per gli interventi in aree PEEP e PIP, come pure per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71 è sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area;
 - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo sempre che tali interventi siano soggetti a concessione;
 - f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile e sempre che tali interventi siano soggetti a concessione;

- g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione, sempre che tali interventi siano soggetti a concessione;
Nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
- il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad associarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
- l) in luogo del titolare possono presentare domanda:
- il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
2. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, potrà essere presentato atto sostitutivo di notorietà accompagnato da documento di identità, in corso di validità, in fotocopia.

Art. 26

Richiesta e documentazione

1. La richiesta di concessione edilizia deve essere inoltrata al Responsabile del Servizio dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune. La richiesta di concessione ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
2. Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, confezionati in formato UNI A4:
 - a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi dell'articolo precedente, comma 2°;
 - b) copia del certificato d'uso ovvero della richiesta dello stesso, nei casi per i quali è obbligatorio ma non è stato rilasciato;
 - c) copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;
 - d) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
 - e) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Per gli interventi in zona agricola dovrà essere inoltre prodotta documentazione catastale attestante la situazione dell'unità poderali alla data del 10/06/1987. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
 - f) rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti; (tre copie)
 - g) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa; (1 copia)
 - h) elaborati grafici di progetto comprendenti:
 - h1) planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato; (3 copie)

- h2) prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti; (3 copie)
- h3) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali nonché dei rapporti aero illuminanti. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso e con le categorie catastali; (3 copie)
- h4) per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare; (1 copia)
- h5) planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
 - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
 - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
 - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento; (3 copie)
 - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
 - tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
 - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
 - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
 - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
 - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas; (3 copie)
- i) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nel certificato d'uso o alle norme di attuazione del P.R.G. in assenza di certificato. Nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli della conformità ai requisiti cogenti e raccomandati secondo quanto prescritto negli allegati A e B del presente Regolamento e schematizzati nella scheda tecnica predisposta dal Comune, ovvero l'indicazione delle soluzioni tecniche adottate ai fini della conformità.; (3 copie)
- l) dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto dal certificato d'uso. Tale dichiarazione non è richiesta per gli interventi per i quali il certificato d'uso, pur essendo obbligatorio, non è stato rilasciato, in tal caso è sufficiente l'asseverazione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie; (2 copie)
- m) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447 del 6/12/91;) detti progetti potranno anche essere presentati al momento del ritiro della concessione, sempre che non comportino modifiche al progetto edilizio d'intervento già approvato; (2 copie)
- n) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione e successivi provvedimenti in materia, corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione; (2 copie)
- o) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- p) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessione convenzionata);
- q) pareri USL
- q1) documentazione necessaria per l'acquisizione del parere del Servizio competente dell'A.U.S.L. nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni;
- q2) Autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale;
- r) documentazione per la prevenzione incendi:

- r1) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare la documentazione per l'acquisizione del parere richiesto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
 - r2) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere allegata la dichiarazione firmata dal richiedente che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate; in questo caso potranno essere evidenziati nel progetto o in apposita planimetria i requisiti minimi di prevenzione incendi comunque da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc.);
 - s) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
 - s1) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L.R. 7/83 e ss.mm., D.Lgs. 152/99 come modificato dal D.Lgs. 258/2000 e D.G.R. n. 651 del 01.03.2000);
 - s2) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988 (vedi anche Circ. Min. LL.PP. 218/24/3 del 9/1/1996);
 - s3) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1 marzo 1991 e art. 8 L. 447/1995 e L.R. 15/2001 e relativi criteri;
 - t) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
 - t1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola; (2 copie)
 - t2) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività; (2 copie)
 - t3) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo ai sensi della Legge n. 153 del 09/05/1975, art. 12, o dichiarazione di atto sostitutivo di notorietà redatto secondo forme di legge, in caso di concessione gratuita;
 - t4) certificato storico catastale, con riferimento almeno alla data del 10.06.1987;
 - t5) atto unilaterale d'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso e vincolo di inedificabilità dei suoli, compilato sulla base del modello fornito dal Comune e da registrarsi all'atto del ritiro del permesso di costruire,
 - t6) nel caso di strutture destinate all'allevamento zootecnico, dovrà essere prodotta anche la specifica documentazione prevista dalle vigenti norme Tecniche di Attuazione della Revisione Generale al PRG.
 - u) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
 - v) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti.
 - z) convenzione tra i confinanti, nei casi richiesti, da registrarsi prima del ritiro della concessione.
3. Per le opere di urbanizzazione:
- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
 - rilievo del verde,
 - costruzioni e manufatti esistenti,
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù,
 - viabilità e toponomastica; (3 copie)
 - b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio; (3 copie)
 - c) sezioni e profili generali, almeno in scala 1:200, debitamente quotati; (3 copie); sezioni in scala 1:100 o 1:50 con l'indicazione delle caratteristiche di dettaglio costruttivo
 - d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica (3 copie)
 - e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine (3 copie)
 - f) particolari costruttivi in scala adeguata con dettaglio dei materiali e modalità di posa in opera (3 copie)
 - g) relazione illustrativa delle caratteristiche e prestazioni rese dai manufatti impiegati;
 - h) pareri rilasciati dai gestori dei servizi a rete (AIMAG, ENEL, TELECOM) e da altri Enti o Aziende interessate (Consorzio di B.P.M.S., AUSL, ARPA, ecc..)
4. Per gli interventi soggetti alle procedure individuate dalla L.R. n. 9/1999 così come modificata dalla L.R. n. 35/2000, la documentazione di cui ai commi precedenti dovrà essere integrata da quella prevista dalle citate leggi e relative circolari.
5. Per gli interventi relativi ad insediamenti commerciali (D.P.R. 31/03/1998, n. 114, L.R. 05/07/1999, n.14) e distribuzione carburanti (D.Lgs. 11/02/1998, n. 32) la documentazione di cui ai commi precedenti dovrà essere integrata secondo quanto prescritto dalle N.T.A. del PRG vigente.

6. Gli elaborati sopracitati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della concessione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
7. La richiesta di concessione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Edilizio.

Art. 27

Procedure per il controllo dei progetti

1. A seguito della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio incaricato 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 richiesta di concessione edilizia necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dall'art. 26, il responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 15 gg. dalla presentazione della domanda, svolge le verifiche di cui alle lettere a), b), c), indicate al successivo 4° comma, provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione. Decorsi inutilmente 60 gg. dalla data di ricevimento da parte dell'interessato della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio.
3. Entro il medesimo termine, ovvero entro 15 gg. dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione, il responsabile del procedimento trasmette la domanda di concessione alla Commissione edilizia comunale, ove prevista l'assunzione di parere dalle norme del presente regolamento.
4. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio della concessione edilizia, il responsabile del procedimento 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 nel certificato d'uso, nel caso di avvenuto rilascio. In assenza di certificato d'uso, la verifica è estesa alla conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.La verifica è completata entro 60 gg. dalla presentazione della domanda di concessione edilizia, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione.
5. A seguito del parere della Commissione Edilizia e comunque entro 10 giorni dalla scadenza del termine definito al comma precedente (vedi art. 4, L. n. 493/93, come modificato con L. n. 662/96) il responsabile del procedimento formula al Responsabile del Servizio la proposta motivata relativa all'emanazione del provvedimento, motivando altresì l'eventuale mancanza del parere della C.E.
6. Per gli interventi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni, gli uffici comunali provvedono alla trasmissione dell'istanza alla Struttura Unica afferente allo Sportello Unico delle Attività Produttive competente.
7. Il controllo degli uffici comunali, in particolari casi su richiesta della C.E., potrà verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel R.E. e consentiti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente e la correttezza della metodologia di intervento.
8. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio della concessione edilizia è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento Edilizio. Le verifiche degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

9. Ai fini del rilascio della concessione, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere nei casi previsti. Il Responsabile del Servizio potrà inoltre avvalersi del parere della C.E. per la valutazione dell'idoneità del tecnico progettista rispetto all'intervento richiesto in relazione alle norme vigenti in materia di competenza professionale.
10. Qualora la domanda di concessione venga rigettata, con la seconda istanza l'interessato può richiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata tuttora valida.

Art. 28

Documenti da presentare prima del rilascio della concessione edilizia

1. Eventuali atti e/o documenti fra quelli elencati al precedente art. 26 che non fossero stati allegati alla richiesta ove consentito.

Art. 29

Rilascio della Concessione edilizia

1. Il provvedimento conclusivo è adottato dal Responsabile del Servizio entro 15 gg. dalla scadenza dei 60 gg. previsti per l'istruttoria e a seguito della formulazione della proposta del responsabile del procedimento. Di esso ne è data comunicazione immediata all'interessato.
2. Le determinazioni del Responsabile del Servizio sulla richiesta di concessione edilizia in contrasto con il parere della C.E., sono comunicate, con le relative motivazioni, al richiedente ed alla C.E..
3. In caso di mancato rilascio della concessione edilizia entro i termini sopra riportati, l'interessato può richiedere all'Amministrazione di adempiere entro 15 gg. Decorso inutilmente anche questo termine l'interessato può richiedere al Presidente della Giunta regionale la nomina di un Commissario ad acta, che deve avvenire entro 15 gg. Entro 30 gg. il Commissario adotta un provvedimento con i medesimi effetti della concessione edilizia (art. 2 comma 60 L. 662/1996).

Art. 30

Atto di concessione

1. L'atto di concessione deve contenere:
 - a) gli estremi della richiesta e della concessione;
 - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
 - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è subordinata;
 - f) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
 - g) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
 - h) la data e l'esito del parere, laddove richiesto, della Commissione Edilizia Comunale;
 - i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
 - l) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente;
2. Ove necessaria, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.
La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
3. La concessione può altresì menzionare l'obbligo del titolare:
 - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello ai sensi dell'art. 48 del Regolamento Edilizio.
 - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
 - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, da depositarsi presso il competente Ufficio comunale, ai sensi delle leggi 1086/71 e succ. mod.;

- di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere, nonché i nominativi ed estremi relativi all'assolvimento degli obblighi connessi all'applicazione delle norme sulla sicurezza dei cantieri;
 - di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
 - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, un'apposita tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
 - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia della concessione e degli elaborati allegati, nonché della documentazione relativa al piano di sicurezza;
 - di richiedere le eventuali visite di controllo;
 - di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
 - di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
 - di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano...;
 - di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
 - di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
 - di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia, di cui all'art. 57 del R.E. con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.
4. L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Art. 31

Decadenza e annullamento

1. La concessione edilizia decade nei seguenti casi:
 - a) mancato ritiro entro il termine di 60 gg. dalla data di notifica, salvo proroga rilasciata ai sensi dell'art. 27 della L.R. 47/1978 e s.m.;
 - b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al precedente art. 30;
 - c) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.
2. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile del Servizio con apposito atto e notificata agli interessati.
3. Per opere non eseguite, in caso di decadenza della concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di concessione per la parte di opere non ultimate, salvo che le stesse non risultino tra quelle realizzabili mediante Denuncia Inizio Attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
6. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti dalla legge, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nella concessione, con apposito provvedimento del Responsabile del Servizio.

TITOLO IV

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Art. 32

Oggetto

1. L'autorizzazione edilizia deve essere richiesta al Responsabile del Servizio per le seguenti opere:
 - a) opere di manutenzione straordinaria, ad esclusione delle opere interne, di cui all'art. 4 del R.E., nel caso in cui non si ricorra alla procedura della denuncia di inizio attività (D.I.A.) ove consentito;
 - b) interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici preesistenti ad uso residenziale che non comportino modifiche al numero delle unità immobiliari nel caso in cui non si ricorra alla procedura della denuncia di inizio attività (D.I.A.) ove consentito;

- c) opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (art.7 L. 94/1982) nel caso in cui non si ricorra alla procedura della denuncia di inizio attività (D.I.A.) ove consentito;
- d) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto, nonché lo spazio per deposito ed esposizione in zone non vincolate ai sensi del D. Lgs. n° 490/1999 (all'art. 13 del R.E.), con esclusione dei depositi di materiali classificabili come rifiuti ai sensi delle vigenti disposizioni normative;
- e) opere di demolizione, reinterri, scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere in zone non vincolate ai sensi del D. Lgs. 490/1999 (all'art. 12 del R.E.); l'esercizio dell'attività estrattiva è soggetta ad autorizzazione comunale rilasciata ai sensi dell'art. 11 della L.R.18/7/1991, n. 17;
- f) tende autoportanti o estensibili, tensostrutture, palloni pressurizzati e qualsiasi altra struttura a carattere stagionale o periodico di cui all'art. 13 del R.E.;
- g) opere edilizie connesse all'escavazione e gestione di pozzi, ferma restando l'autorizzazione di cui al R.D. 11/12/1933 n. 1775 e s.m. ed eventuali procedimenti previsti dalla L. 59/97, art. 20, e L. 136/99;
- h) abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi, nei casi previsti dal successivo art. 63 del presente Regolamento Edilizio;
- i) esecuzione di opere e di interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989, sempre che non si ricorra alla procedura della denuncia di inizio attività (D.I.A.) ove consentito, per parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- l) esecuzione di opere e di interventi per il superamento e/o l'eliminazione delle barriere architettoniche consistenti in rampe, ascensori, manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, ai sensi del 2° comma, art. 7 della L. 13/1989 nel caso in cui non si ricorra alla procedura della denuncia di inizio attività (D.I.A.) ove consentito;
- m) mutamento della destinazione d'uso degli immobili, non connesso a trasformazioni fisiche, di cui all'art. 2 della legge 46/88 e s.m.;
- n) impianti di disinquinamento realizzati ai sensi della legge 152/99;
- o) opere di arredo urbano ed installazione di insegne pubblicitarie;
- p) recinzioni con opere murarie e muri di sostegno nel caso in cui non si ricorra alla procedura della denuncia di inizio attività (D.I.A.) ove consentito;
- q) tombamenti di fossi e realizzazioni di passi carrai;
- r) modifiche di modesta entità dei prospetti tali da non compromettere la tipologia delle facciate, quali ad es. apertura di nuove finestre in allineamento con altre esistenti, allineamento di finestre esistenti, riapertura di finestre tamponate, trasformazione di finestre in porte finestre e/o viceversa, apertura di uscite di sicurezza, e altri interventi assimilabili.
- s) costruzione di chioschi, edicole e simili strutture che non siano temporanee ai sensi del precedente art. 2 punto N, nel qual caso saranno assoggettate ad autorizzazione amministrativa ;
- t) realizzazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, che non rientrino nella definizione di manutenzione straordinaria;

Gli interventi di cui alle precedenti lettere sono assoggettati ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 490/99; in tal caso sono soggetti a concessione, previa approvazione della Soprintendenza, fatta eccezione per gli interventi di coltivazione di cave, soggetti ad autorizzazione anche in caso di vincolo. Gli interventi in zone soggette a tutela, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 490/99 sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica rilasciata ai sensi dell'art. 151 stesso Decreto Legislativo.

2. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 della legge 267/2000, non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a concessione edilizia, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal Responsabile del Servizio, regolare istanza di concessione edilizia. In corso di validità di una concessione edilizia non è consentito richiedere un'autorizzazione edilizia autonoma riguardante l'immobile o parti di esso interessate dalla concessione in atto. Eventuali ulteriori opere edilizie relative alla concessione vanno richieste come varianti alla stessa.

Art. 33

Richiesta e documentazione

- 1 La richiesta di Autorizzazione edilizia va inoltrata al Responsabile del Servizio dall'avente titolo, utilizzando apposita modulistica predisposta dall'A.C.

2. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti pena l'inammissibilità della stessa:
 - a) copia del documento comprovante il titolo secondo le modalità previste dall'art. 25 del R.E.;
 - b) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
 - c) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
 - d) piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto; integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno n. 2 sezioni significative, con l'indicazione, attraverso adeguati graficismi o campiture, delle demolizioni, delle parti da sostituire o da consolidare; (3 copie)
 - e) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo ai requisiti cogenti e raccomandati previsti e corredata dai relativi calcoli e delle considerazioni giustificative, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista. Tale relazione deve contenere una dichiarazione firmata dal progettista, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del codice penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera che metta in evidenza la rispondenza dei dati di progetto a quelli riportati nel certificato d'uso, se rilasciato, o a prescrizioni di natura igienico-sanitaria nel caso di attività classificate ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni; (3 copie)
 - f) in assenza del certificato d'uso, la dichiarazione deve evidenziare inoltre la rispondenza alle norme di attuazione del P.R.G. ed alle prescrizioni del R.E.;
 - g) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione;
 - h) nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali o produttive verrà attivata la procedura tramite lo Sportello Unico delle Attività Produttive;
 - i) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L.R. 7/83, D. Lgs. 152/99 come modificato dal D. Lgs. 258/2000 e D.G.R. n. 651 del 01.03.2000);
 - l) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10x15 montate su cartoncino formato A4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
 - m) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta, statali, regionali, comunali, ecc., richiesti dalla legge.
3. Tutti gli elaborati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati e la firma della proprietà.
4. Nel caso di varianti in corso d'opera (vedi art. 53 del presente R.E.) deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
5. La richiesta di autorizzazione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche delle norme vigenti e dal presente Regolamento Edilizio.

Art. 34

Controllo sui progetti

1. A seguito della presentazione della domanda di autorizzazione edilizia, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai fini della formulazione della proposta.
2. Entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda di autorizzazione, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere o la facoltà di allegare e formula una motivata proposta all'autorità competente ad emettere il provvedimento.
3. Qualora la richiesta di autorizzazione edilizia necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dall'art. 33, il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di completamento della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione. Decorso inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta di integrazione, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

4. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio dell'autorizzazione edilizia gli uffici comunali, constatato che l'intervento proposto rientra nei casi descritti dall'art. 32, controllano:
 - 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 - nel caso di certificato d'uso rilasciato, la corrispondenza dei dati asseverati con quanto previsto nel certificato stesso.
5. In caso di obbligatorietà e mancato rilascio del certificato d'uso, gli uffici comunali, oltre al controllo di cui al 4° comma, verificano la conformità dell'intervento di progetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.
6. In particolari casi, qualora sia richiesto il parere della C.E. (art. 14 del presente Regolamento) e su proposta della stessa, l'esame potrà verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel R.E. e consentite dalle N.T.A. del P.R.G. vigente e la correttezza della metodologia di intervento.
7. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio della autorizzazione edilizia è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento Edilizio. Le verifiche degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.
8. Per gli interventi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni (vedi anche delibera della G.R. n. 477/1995), gli uffici comunali provvedono ad inoltrare la richiesta alla Struttura Unica afferente allo Sportello Unico delle Attività Produttive.
9. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere nei casi previsti dall'art. 14 del presente Regolamento.
10. Qualora la domanda di autorizzazione venga rigettata, con la seconda istanza il richiedente può chiedere che il Responsabile del Procedimento, in sede di esame del progetto, faccia riferimento alla documentazione già presentata tuttora valida.

Art. 35

Rilascio dell'Autorizzazione edilizia e sua decadenza

1. Il Responsabile del Servizio, entro 60 gg. dal ricevimento della domanda di autorizzazione, comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto della proposta del responsabile del procedimento di cui all'art. 34 e visto l'eventuale parere della Commissione Edilizia, ove richiesto dal presente Regolamento.
2. Le determinazioni del Responsabile del Servizio sulla richiesta della autorizzazione edilizia in contrasto con il parere della C.E., sono comunicate con le relative motivazioni al richiedente ed alla C.E..
3. L'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia si intende accolta qualora il Responsabile del Servizio non si pronunci entro il termine di 90 gg. nei seguenti casi:
 - a) interventi di manutenzione straordinaria;
 - b) interventi di restauro e risanamento conservativo diretti al recupero abitativo di edifici preesistenti.
 L'istanza di autorizzazione si intende altresì accolta qualora l'autorità competente non si pronunci entro 90 giorni anche nel caso degli interventi di cui al precedente art. 32, comma 1, lettera l) ed m).
4. Negli altri casi di cui all'art. 32, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia, si intende altresì accolta qualora il Responsabile del Servizio non si pronunci entro il termine di 60 gg., purché si tratti di interventi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera n) del medesimo art. 32, per i quali l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Responsabile del Servizio non si pronunci entro 30 giorni.
5. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1, 3 e 4 non si applicano nel caso di richiesta di autorizzazione in sanatoria e per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dal D. Lgs. n° 490/1999.

6. I termini indicati ai commi 1, 3 e 4 sono sospesi nel caso in cui il Responsabile del Servizio faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi entro 15 giorni dal ricevimento della domanda e rideducrono per intero dalla ricezione degli atti.
7. L'autorizzazione edilizia è rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati e con l'indicazione del termine entro il quale devono essere iniziati ed ultimati i lavori.
8. L'autorizzazione decade qualora i lavori non vengano iniziati e ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio e precisamente un anno per l'inizio dei lavori e 3 anni, a far data dall'inizio, per finirli. La decadenza deve essere dichiarata dal Responsabile del Servizio con apposito atto e comunicata agli interessati.
9. In caso di decadenza dell'autorizzazione a lavori non completati, il richiedente dovrà inoltrare una nuova domanda per le parti di opere non ultimate.

TITOLO V DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 36

Interventi subordinati a D.I.A.

1. Sono realizzabili mediante D.I.A. gli interventi previsti dalla L. 443/2001 e s.m., art. 1, comma 6°.
2. Ai sensi di quanto previsto al precedente art. 30, sono realizzabili mediante D.I.A. le opere non ultimate relative a concessione edilizia decaduta per decorrenza dei termini, qualora le stesse rientrino nella tipologia di cui al comma 1 del presente articolo.
3. E' comunque salva la facoltà di chiedere il rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia per gli interventi assoggettabili a D.I.A..

Art. 37

Disciplina della D.I.A.

1. Il proprietario dell'immobile o l'avente titolo, almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori presenta la Denuncia redatta su apposito modulo predisposto dal Comune, accompagnata da una dettagliata relazione e relativi elaborati progettuali a firma di progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e/o approvati e al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
La documentazione da allegare alla D.I.A. e le modalità di presentazione debbono fare riferimento, in relazione alla tipologia e consistenza dell'intervento, all'elenco già indicato al precedente art. 26. Gli atti progettuali dovranno comunque consentire una corretta e completa comprensione delle opere che si intendono eseguire.
La D.I.A. è inoltre corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.
2. La realizzazione degli interventi che riguardano gli immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico ambientale ai sensi del D. Lgs. 490/99 è subordinata al preventivo rilascio del parere della competente Soprintendenza ovvero dell'autorizzazione paesaggistica di cui al successivo titolo VI, richieste dalle relative previsioni normative. In tale caso il termine di venti giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole la D.I.A. è priva di effetti.
3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo di tutela di competenza dell'Amministrazione Comunale (vincolo di PRG), è necessario l'ottenimento di un atto di assenso il cui rilascio determina la decorrenza dei venti giorni. Ove tale atto non sia favorevole, la D.I.A. è priva di effetti.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il Responsabile del Servizio convoca una conferenza di Servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater della Legge 241/90 e s.m.. Il termine di venti giorni per la presentazione della DIA decorre dall'esito della Conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
5. La D.I.A. ha validità di tre anni a far capo dalla data della sua efficacia. La realizzazione delle eventuali opere non ultimate entro il termine suddetto è subordinata a nuova D.I.A..

6. La sussistenza del titolo è provata dalla copia della D.I.A. da cui risultano la data di presentazione, l'elenco di quanto presentato a corredo, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
7. L'interessato è tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori presentando al contempo un certificato di collaudo finale attestante la conformità dell'opera al progetto presentato con la D.I.A., rilasciato dal progettista o da tecnico abilitato.
8. Nel caso di intervento che risulta oneroso, in base a specifica delibera del Consiglio Comunale, la D.I.A. sarà assoggetta al contributo di concessione nei modi e nei tempi fissati dalla medesima delibera.
9. Il Responsabile del Servizio ove, entro il termine indicato al comma 1, venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite per la D.I.A., notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare l'intervento. In caso di falsa attestazione da parte del professionista abilitato il Responsabile del Servizio informa l'Amministrazione giudiziaria e il Consiglio dell'Ordine od il Collegio di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la D.I.A. resa conforme alle normative

TITOLO VI

AUTORIZZAZIONE D'INTERVENTO IN ZONA SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO

Art. 38

Interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica

1. Sono soggetti ad autorizzazione d'intervento in zona a vincolo ambientale le opere da eseguire su immobili, fabbricati ed aree, ricadenti negli ambiti definiti dall'art. 146 del D. Lgs. 490/99. In particolare, sono soggetti a tale procedura gli interventi ricadenti nella fascia di 150 metri, misurata dal piede dell'argine esterno, dei seguenti corsi d'acqua: Fiume Secchia, Fossa di Raso, Canale di Lama o Lama Papaccina, Scolo Cavone, Cavetto Gherardo.
2. Qualora detti interventi comportino alterazione dello stato dei luoghi, modificazioni dell'aspetto esteriore degli edifici e modificazioni morfologiche delle aree, che eccedano le normali operazioni colturali, dovrà essere richiesta l'autorizzazione di cui al comma 1, mediante la presentazione del progetto corredato della necessaria documentazione (si veda art. 26) in quattro copie.
3. Tale richiesta è da assoggettare alle procedure previste dall'art. 151 del D. Lgs. 490/99.
4. Completato positivamente l'iter di cui al comma precedente si potrà procedere all'inoltro della richiesta di concessione edilizia ovvero alla presentazione di D.I.A. relativa all'intervento da eseguire.
5. L'autorizzazione di cui ai commi precedenti, non è richiesta per i seguenti interventi, in relazione all'art. 152 del D. Lgs. 490/99:
 - manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - interventi inerenti l'esercizio dell'attività agrosilvopastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
 - taglio colturale, forestazione e riforestazione, opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste purché previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

TITOLO VII

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Art. 39

Interventi eseguibili senza titolo abilitativo

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ed in particolare delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 490/99, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
 - a) Interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

TITOLO VIII
SPORTELLINO UNICO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art 40

Interventi attinenti ad attività produttive

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

TITOLO IX
DISPOSIZIONI VARIE

ART. 41

Deroghe

1. La concessione edilizia in deroga agli strumenti urbanistici vigenti è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 490/99 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. La deroga è inoltre contemplata nei casi previsti dall'art. 3 della L.13/1989 e dalla Circolare regionale n. 19 del 24/04/1995 in materia di agriturismo, secondo le procedure ivi previste.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L.241/90.
3. La concessione o autorizzazione edilizia in deroga alle norme del Regolamento Edilizio per gli edifici ed impianti pubblici o privati adibiti ad uso pubblico, può essere rilasciata, previo nulla osta del Consiglio Comunale, per deroghe agli allineamenti, distanze, altezze e indice di utilizzazione, purché le stesse non comportino modifiche al piano provinciale di coordinamento.

Art. 42

Volture

1. La concessione, l'autorizzazione e la DIA sono trasferibili ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura della concessione o autorizzazione rilasciata o il cambio di intestazione della DIA facendone apposita domanda al Responsabile del Servizio ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento ovvero dichiarazione sostitutiva di notorietà recante gli estremi dell'atto e l'identificazione del notaio rogante.

Art. 43

Pubblicità della Concessione e dell'Autorizzazione

1. L'elenco delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Responsabile del Servizio, va pubblicato all'albo pretorio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.
2. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, della concessione o autorizzazione edilizia e dei relativi atti di progetto.

Art. 44

Opere pubbliche di competenza comunale

1. Per le opere pubbliche comunali la deliberazione del Consiglio Comunale o della Giunta Comunale con la quale il progetto viene approvato, ai sensi di legge, costituisce titolo abilitativo dell'intervento.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici.

TITOLO X PIANI ATTUATIVI

Art. 45 *Definizione*

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Regolatore Generale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione:
 - piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
 - piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
 - piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
 - piani di recupero di iniziativa pubblica o privata (P.d.R.);
 - programmi integrati (P.I.);
 - piani di riqualificazione urbana (P.R.U.)
2. I piani attuativi sono normati dalla L.R. 20/2000 e s.m.; i piani di recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della legge 457/78 e s.m.; i programmi integrati sono normati dagli articoli 20 e 21 della L.R. 6/95, i piani di riqualificazione urbana sono normati dalla L.R. 19/98.

Art. 46 *Piani particolareggiati di iniziativa privata.*

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei P.P. di iniziativa privata, i proprietari, secondo quanto previsto dalla L.R. 20/2000 e s.m., richiedono preventivamente al Comune l'autorizzazione a procedere. Ottenuta l'autorizzazione inoltrano la richiesta di approvazione.
2. La richiesta di approvazione, firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.
3. La documentazione minima da allegare alla richiesta è la seguente:
 - a) elaborati relativi allo stato di fatto:**
 - 1) estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
 - 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
 - 3) planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
 - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - d) viabilità e toponomastica;
 - e) altri eventuali vincoli;
 - 4) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate (possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni);
 - 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
 - 6) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;
 - b) elaborati di progetto:**
 - 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.
Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.
In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;

- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);
- 4) Norme tecniche di attuazione.
Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:
 - a) superficie d'intervento;
 - b) superficie catastale;
 - c) superficie territoriale (St);
qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
 - d) superficie fondiaria (Sf);
 - e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
 - f) superficie utile Su totale esistente nonché massima ed eventualmente minima realizzabile, distinta secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - g) superficie utile Su esistente nonché massima ed eventualmente minima realizzabile su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinta secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U_f = S_u/S_f$ massima ed eventualmente minima realizzabile in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
 - i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
 - j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
 - k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;
 - l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
 - m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
 - n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
 - p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - verde pubblico e privato;
 - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
 - recinzioni;
 - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
 - numero e caratteristiche degli accessi carrai.

c) relazione geologica - geotecnica

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

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

d) relazione illustrativa

Tale relazione deve contenere:

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

e) schema di convenzione

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art. 28 della L. 17 giugno 1942, n. 1150 (art.8, L. 6 agosto 1967, n. 765), e dall'art. 22 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni come fatto salvo dalla L.R. 20/2000 e s.m.. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

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

f) documenti da richiedere ad organi diversi:

1. Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

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

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

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

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

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

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

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

ART. 47

Piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

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

Art. 48

Piani particolareggiati. Approvazione

1. I piani attuativi di iniziativa privata sono approvati dal Comune con le procedure previste dalla L.R. 20/2000 e s.m. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese del soggetto attuatore, successivamente all'approvazione del Piano, della convenzione redatta secondo quanto indicato alla lettera E) del precedente art. 46.
2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
3. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 21 della L.R. n. 47/78 e s.m.

PARTE TERZA
NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

TITOLO I
ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 49

Punti fissi di linea e di livello

1. Prima di iniziare i lavori il concessionario, è tenuto a richiedere al Responsabile del Servizio l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite a cura del titolare della concessione edilizia sotto la sorveglianza e le disposizioni del funzionario comunale competente e di personale dell'ente gestore delle reti.
3. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. La visita deve essere eseguita entro 15 giorni dalla richiesta.
4. Trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il D.L. trasmetterà al Comune un'apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al primo comma.
Tale documentazione potrà essere già allegata alla domanda di permesso di costruire.

Art. 50

Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare di concessione o autorizzazione deve comunicare al Responsabile del Servizio la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza, nonché della sicurezza ai sensi del D. 494/1996. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Responsabile del Servizio entro 15 giorni.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
 - a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della L. 5/11/71, n. 1086 e succ. mod.;
 - b) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della legge 10/91;
 - c) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere, secondo quanto previsto dallo specifico regolamento in attuazione dell'art.6 comma 1 della L. 447/1995 come da Direttiva Regionale Delibera di Giunta n. 2002/45 del 21/01/2002.

Art. 51

Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Responsabile del Servizio che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali ove di competenza.
2. La concessione o l'autorizzazione e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune, devono essere tenuti in cantiere, così come copia della DIA, ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi della concessione o autorizzazione o della DIA, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del

responsabile del cantiere, del responsabile della sicurezza, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art. 15 della Legge 47/85, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini dell'art. 4 e seguenti della legge n. 47/1985.
5. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Responsabile del Servizio ingiunge gli opportuni provvedimenti.

Art. 52

Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

1. Il titolare della concessione o autorizzazione o DIA, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Responsabile del Servizio che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (D.Lgs. 490/99).

Art. 53

Varianti ai progetti

1. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.
2. Sono varianti essenziali al progetto approvato quelle definite dall'art. 1 della L.R. 46/88 e s.m. Le suddette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte del Responsabile del Servizio, di una nuova concessione edilizia, sostitutiva di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.
3. Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare:
 - quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune, anche successivamente alla realizzazione dei lavori e deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della legge n. 47/1985;
 - quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 2 e non comprese fra quelle sopra definite in corso d'opera. Dette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori ovvero comunicate tramite inoltro di DIA.Le varianti non essenziali, qualora non comunicate tramite DIA, comportano il rilascio da parte del Responsabile del Servizio di una nuova concessione e/o autorizzazione edilizia di variante, che si affianca alla precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.
4. La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti farà riferimento agli artt. 26 e 33 in relazione alla tipologia e consistenza della variante medesima.

TITOLO II CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art. 54

Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di conformità edilizia

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dalla concessione o autorizzazione edilizia e comunicata al Responsabile del Servizio entro 30 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice.

2. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il titolare della concessione/autorizzazione deve presentare al Comune i seguenti documenti:
 - a) scheda tecnica descrittiva di cui al successivo art. 55, dell'immobile realizzato, debitamente sottoscritta dal titolare della concessione o autorizzazione edilizia, e da un tecnico abilitato, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, ovvero dichiarazione di conformità di cui al terzo comma dell'art. 55. La dichiarazione di conformità è sufficiente nei casi previsti al comma 6 dell'art. 55.
 - b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ove presenti;
 - c) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - d) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori (ove il Direttore dei Lavori sia da individuare ai sensi di legge) devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
 - e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
 - f) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203 (copia);
 - g) in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 152/99 e ss. mm e della Legge regionale 7/83 e successive modificazioni;
 - h) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14/6/1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
 - i) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
 - l) attestazione di avvenuto pagamento dell'ultima rata del contributo di concessione edilizia.
 - m) Dichiarazione di conformità dell'opera al progetto approvato o alla D.I.A., dell'avvenuto prosciugamento dei muri e della salubrità degli ambienti.
3. Nel caso di impianti produttivi di beni e servizi per i quali le norme vigenti richiedano il collaudo preventivo, questo può essere effettuato con la procedura accelerata di cui all'art. 9 del DPR 447/98 e ss.mm., con avvio di procedura tramite lo Sportello Unico delle Attività Produttive.

Art. 55

Scheda tecnica descrittiva

1. Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la 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 per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.
2. La scheda deve contenere:
 - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
 - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
 - c) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti cogenti e raccomandati, ai livelli previsti dal Regolamento Edilizio per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
 - d) gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle prescrizioni derivanti dalla valutazione preventiva ai sensi della lettera h) dell'art. 19, primo comma, della L.R. n. 19/1982 e successive modificazioni, nel caso di insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni;
 - d) una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione di progetto presentata in sede di richiesta di concessione edilizia.

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 Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate.
4. Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.
5. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso, ivi compresa la realizzazione della prevista sistemazione e della dotazione del verde, 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. 86, comma 3, ed 89.
6. Gli interventi soggetti ad autorizzazione, con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo, e/o riguardanti attività classificate, non sono soggetti all'obbligo della compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.
7. In particolare, in caso di aggiornamento della scheda esistente, la stessa verrà presentata al Comune unitamente alla dichiarazione di conformità di cui al comma 3 per il rilascio del certificato aggiornato di conformità edilizia, secondo le procedure di cui al successivo art. 57.
8. Nel caso in cui non sia obbligatoria la compilazione della scheda deve essere prodotta una dichiarazione del Direttore dei Lavori, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, attestante che l'opera realizzata è conforme al progetto autorizzato.
9. Nel caso di interventi realizzati previa Dichiarazione di inizio attività (D.I.A.) è previsto il certificato di collaudo finale del progettista ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della L. n. 493/93, così come modificato con art. 2, comma 60, della L. n. 662/96 e L. 135/1997.

Art. 56

Verifica di conformità dell'opera eseguita alla concessione o autorizzazione

1. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il responsabile del procedimento, entro il termine perentorio di 10 giorni dalla presentazione della documentazione, può richiedere per una sola volta l'integrazione della documentazione presentata ovvero la regolarizzazione della stessa.
2. Il Responsabile del Servizio, entro 30 giorni dalla richiesta del certificato di conformità edilizia e dalla presentazione di tutti i documenti allegati necessari, verifica la conformità edilizia dell'opera eseguita rispetto al progetto assentito o asseverato, avvalendosi degli uffici competenti.
3. Nel caso di interventi già sottoposti a parere preventivo dell'A.U.S.L. in fase di concessione/autorizzazione, le operazioni di controllo saranno effettuate con le stesse modalità di cui al secondo comma dagli uffici comunali congiuntamente a quelli dell'A.U.S.L. territorialmente competente .
4. Il soggetto incaricato del controllo esamina la rispondenza dell'opera eseguita alla concessione/autorizzazione edilizia rilasciata nonché alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati e verifica in particolare il rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, nonché dei requisiti cogenti previsti nel Regolamento Edilizio (va verificata solo la corrispondenza dei livelli di prestazione rilevati in opera, indicati nella scheda tecnica descrittiva, con i livelli di prestazione dichiarati in sede progettuale).
5. Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, il Responsabile del Servizio 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.

Art. 57

Rilascio del certificato di conformità edilizia

1. Il certificato di conformità edilizia viene rilasciato per tutte le opere soggette a concessione edilizia e, nel caso di autorizzazione edilizia, per gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, nonché per quelli riguardanti attività classificate ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e s.m.

2. Tale certificato, attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio. Esso vale altresì come dichiarazione di abitabilità o usabilità di cui al D.P.R. 22/4/94, n. 425.
3. Il Responsabile del Servizio, entro 30 giorni dalla richiesta del certificato di conformità edilizia e dalla presentazione della documentazione di cui all'art. 54 del presente Regolamento Edilizio, accertato che essa è completa, e viste le risultanze dei controlli effettuati secondo le modalità previste all'art. 56, rilascia il certificato di conformità edilizia.
4. Tale certificato attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio. Esso può essere rilasciato con riferimento all'intera unità edilizia, o anche per singole unità immobiliari e/o parti accessorie inerenti purchè, in questo caso, siano completate eventuali parti comuni indispensabili.
5. La conformità edilizia si intende assentita qualora, trascorsi 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 3, pur non essendo stato rilasciato il certificato, non ne venga motivato il diniego. In tal caso la scheda tecnica descrittiva, debitamente compilata e firmata, se verifica i requisiti richiesti, sostituisce il certificato stesso a tutti gli effetti.
6. Gli uffici competenti possono procedere al controllo preventivo di un campione di opere edilizie da sottoporre a verifica analitica comprendendovi tutte quelle relative ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.
7. I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo preventivo, nonché, nel caso di controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite da apposita delibera della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 33/90 e s.m.
8. Nel caso di opera compresa nel campione preordinato alla procedura di verifica analitica, entro il termine previsto per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati l'avvio della procedura di verifica analitica.
9. L'attestazione della conformità contenuta nella scheda tecnica descrittiva, in tal caso, viene annotata con "riserva" di verifica analitica; la scheda stessa, pertanto, se debitamente compilata e firmata, esplica i suoi effetti nei confronti dei terzi e per l'usabilità delle opere, ma la sua validità resta subordinata all'esito positivo della verifica.
10. Il controllo a campione può avvenire tramite sopralluogo del personale tecnico dell'ufficio competente, eventualmente coadiuvato da personale dell'ASL, entro 180 giorni dall'avvenuta attestazione di conformità edilizia.

Art. 58

Domande di abitabilità antecedenti al 28.12.1994

1. Per le richieste di abitabilità presentate prima del 28.12.1994 e per le quali non risulta completato l'iter, gli interessati potranno attivare la procedura ordinaria di cui agli articoli precedenti per poter usufruire della possibilità di ottenere il certificato di conformità edilizia.
2. Ai fini di cui al comma precedente è necessario che le domande risultino complete, ovvero siano completate per quanto attiene alla documentazione e gli adempimenti previsti dal presente regolamento ove applicabili in relazione al periodo temporale in cui sono state eseguite le opere.
3. Le domande giacenti, una volta integrate e completate come prescritto dal presente articolo, sono soggette alla stessa disciplina prevista per le certificazioni ordinarie, compresa la possibilità di essere incluse nei campioni soggetti a verifica.

Art. 59

Domande di abitabilità per immobili oggetto di condono edilizio

1. Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di abitabilità o agibilità viene rilasciato a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/85, come ribadito dal punto 9, art. 10, della Circolare Ministeriale n. 3357/25 del 30.07.1985.

2. Il rilascio del certificato avviene anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari sempre che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni o non presentino i requisiti minimi per poter assicurare l'uso a cui sono state destinate.
3. La rispondenza alle norme inderogabili di cui al comma precedente deve essere dimostrata da idonea documentazione allegata all'istanza di condono ovvero trasmessa ad integrazione della medesima. Per quanto attiene in particolare le norme in materia di sicurezza statica la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) 3° comma art. 35 della L. 47/85.
4. In carenza della documentazione di cui al comma precedente il certificato di abitabilità o agibilità non può essere rilasciato.
5. Quanto previsto ai precedenti commi è applicabile alle domande di condono edilizio già definite e per le quali non risulta rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità, sempre che sussistano i requisiti inderogabili di cui sopra.

Art. 60

Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità

1. Il Responsabile del Servizio, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ferme restando le sanzioni amministrative stabilite dalla L. 507 del 30.12.1999 irrogate dal Sindaco.
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 Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile del Servizio può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - alloggio improprio (quale sottotetto o seminterrato non abitabili, box, edificio al grezzo);
 - insufficienti requisiti di superficie o di altezza ;
 - insufficienti condizioni di aerazione ed illuminazione;
 - mancata disponibilità di acqua potabile;
 - assenza di servizi igienici;
 - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

Ai sensi dell'art. 24, comma 7, della L. 5/2/1992, n.104, sono altresì dichiarate inabitabili e inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.

PARTE QUARTA **NORME PARTICOLARI**

TITOLO I **TUTELA DELL'AMBIENTE**

Art. 61

Regolamentazione delle acque reflue domestiche

1. Le acque reflue domestiche, come definite al punto g), art. 2, del D.Lgs. 152/99 e s.m., debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente, a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C. 3.4.: " Smaltimento delle acque reflue". L'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura è contestuale al rilascio della concessione edilizia.
2. Nel caso in cui non esistano fognature dovrà essere inoltrata all'ufficio ambiente domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali contenente la proposta di idoneo trattamento delle acque reflue conforme alle norme vigenti in materia e da sottoporre a parere ARPA.
3. L'autorizzazione allo scarico in acque superficiali ha validità 4 anni dal rilascio. Il titolare dello scarico dovrà richiederne il rinnovo entro il termine di un anno dalla scadenza. Nel caso di modifiche alle attività o destinazioni esistenti dovrà essere richiesta nuova autorizzazione, completa della documentazione prevista.
4. Per le acque reflue non domestiche si applica quanto previsto dalla L.R. 22 del 24/03/2000.

Art. 62

Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere preferibilmente convogliate in idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito R.C. 3.4.: "Smaltimento delle acque meteoriche".
2. E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
3. Il reticolo idrografico minore rappresentato dalla fitta e ramificata rete del sistema scolante ed irriguo di bacino è soggetto ai seguenti criteri, indirizzi e prescrizioni:
 - di norma non è consentito modificare il tracciato, se non per ragioni dettate da motivi di sicurezza o per interventi di assetto idrogeologico d'area supportati da idonei studi e progetti che dovranno essere preventivamente sottoposti al parere dell'Ufficio Comunale Ambiente e autorizzati;
 - E' vietato l'interramento o l'intubamento dei corsi d'acqua individuati cartograficamente dal vigente PRG con fasce di tutela, a meno di documentate reali esigenze e per tratti comunque limitati e sempre con le procedure di cui al capoverso precedente (i tombamenti per passi agricoli non potranno comunque superare la larghezza di 12,00 metri); negli altri casi (non cartografati dal vigente PRG) l'interramento o l'intubamento potrà essere ammesso se proposto per validi motivi dall'Ente proprietario e sempre previo parere dell'Ufficio Comunale Ambiente; nel caso in cui l'intubamento o interrimento riguardi corsi d'acqua a lato strada, eventuali recinzioni dovranno rispettare le distanze fissate dal Codice della Strada come se il fosso esistesse ancora e dovranno preferibilmente essere realizzate con siepe viva e/o rete metallica su paletti, con la sola esclusione dei tratti interessati da passi pedonali o carrai, che potranno essere realizzati in muratura e cancellata. I passi carrai non agricoli non potranno superare la larghezza di metri 7 compreso il pedonale. Per i canali irrigui individuati con apposita simbologia dal vigente PRG è ammesso l'interramento o l'intubamento a condizione che le fasce ottenute siano destinate prevalentemente alla formazione di aree verdi o corridoi ecologici;
 - deve essere favorita la copertura vegetale delle zone limitrofe alle sponde compatibilmente con le esigenze legate agli interventi di manutenzione; la piantumazione dovrà comunque rispettare una distanza non inferiore a metri 5,00 dal ciglio superiore di ripa o dal piede d'argine;
 - per eventuali interventi necessari per la regimazione delle acque (sistemazione di sponde e fondi, ecc..) si dovranno utilizzare materiali naturali e metodi di "bioingegneria", compatibilmente con le esigenze legate agli interventi di manutenzione;

- la vegetazione di ripa esistente va salvaguardata, fatte salve le esigenze legate agli interventi di manutenzione, che dovranno comunque essere motivate e preventivamente sottoposte al parere dell'Ufficio Comunale Ambiente;
- eventuali costruzioni o manufatti ammesse dalle norme di zona dovranno rispettare una distanza minima dal limite demaniale o comunque dall'orlo superiore di ripa o dal piede d'argine di ml 10,00 riducibile a 5,00 per recinzioni, arature, scavi (ai sensi del R.D. 25.07.1904, n.523, art. 96).

4. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia o la DIA per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti e dal potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (ex Genio Civile), ai quali spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee. 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 concessione/autorizzazione edilizia o DIA, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C. 3.3.2.: "Approvvigionamento idrico in assenza di acquedotto".

Art. 63

Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. La scelta e la collocazione delle essenze sono regolamentate da apposito ***Regolamento delle aree verdi pubbliche e private*** che, in allegato, costituisce parte integrante e sostanziale del presente Regolamento.

TITOLO II PRESCRIZIONI VARIE

Art. 64

Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia, in particolare le aree libere, comprese quelle inedificate, devono essere conservate costantemente libere da materiali di scarico e rifiuti, anche se abbandonati da terzi.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di concessione o autorizzazione edilizia o tramite inoltro di DIA.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di autorizzazione o concessione o inoltro di D.I.A. in relazione al tipo di intervento e caratteristiche del fabbricato.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalle norme vigenti in materia.

Art. 65

Facciate degli edifici ed elementi di pregio

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, fittoni, cippi, stele votive, monumenti, "alberi sacri", ponti in muratura, e altri elementi similari ecc.
2. Sugli edifici classificati tipologicamente (zone omogenee A, PIR, e Beni Culturali individuati dal P.R.G.), si interviene secondo quanto dettato dalle norme specifiche del P.R.G.

Negli altri casi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con particolare riguardo a quello risalente ad epoca anteriore al 1950, vanno attuati nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- Finiture esterne e colori: il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali, evitando la scrostatura dell'intonaco lasciando il sottostante paramento murario a vista nel caso di pareti originariamente intonacate; analogamente si deve evitare l'intonacatura di paramenti originariamente a vista. Nel caso di tinteggiature si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali ricorrendo comunque, nella scelta dei colori, alla gamma tradizionalmente in uso nella zona (tonalità delle terre rosse, gialle, d'ombra naturale e bruciata, in tonalità scalate o composte, nonché alle tonalità del bianco, del verde chiaro, del grigio);
- Coperture: Vanno conservate le coperture a falde inclinate o a padiglione con copertura in coppi o tegole in cotto; in caso di sostituzione del manto di copertura dovranno essere impiegati tipologie e materiali analoghi, ammettendosi pure il cemento pigmentato cotto;
- Elementi accessori: gli elementi decorativi originali quali cornici, marcapiani, sporti, inferriate, nicchie, immagini, decorazioni, antichi numeri civici, comignoli in cotto, banderuole, ecc.. vanno conservati.

3. Il Comune potrà disciplinare la materia oggetto del presente articolo con appositi strumenti e regolamenti (Piani di settore, Piani del Colore, ecc..) o con apposite norme di P.R.G., nel qual caso le indicazioni contenute nei commi precedenti si applicano fino alla approvazione dei medesimi.

Art. 66

Elementi aggettanti delle facciate

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti direttamente spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi, con riferimento al comma 1, i seguenti aggetti :
 - cm 15, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, tubi pluviali, prese d'aria e di scarico, e simili, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
 - cm 150 per balconi, pensiline e cornicioni che dovranno essere posti ad un'altezza superiore a ml 2,50 dal piano del marciapiede e a ml 4.50 dal piano stradale in assenza di marciapiede. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
 - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4,50 sul piano stradale.

Art. 67

Allineamenti

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

Art. 68

Coperture, canali di gronda, pluviali

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc..) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere preferibilmente incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale. I pluviali non incassati dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale e rispettare quanto prescritto al precedente art. 66 comma 2.

Art. 69

Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici o su marciapiedi, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Art. 70

Numerazione civica

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

Art. 71

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

1. Il Comune potrà disciplinare la materia oggetto del presente articolo con appositi regolamenti (Piano per l'Arredo ed il decoro Urbano, Piano del Colore, Regolamento delle vetrine, ecc..), in attesa dei quali si applicano le indicazioni e prescrizioni contenute nei commi seguenti, fatte salve le indicazioni già contenute nei piani attuativi approvati alla data di entrata in vigore del presente regolamento.
2. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, sono disciplinati da apposito regolamento, parte integrante del presente R.E.
3. Le attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici, quando apposte da privati, sono preferibili su palo e di forma concordata preventivamente con l'ufficio comunale competente; se a braccio sporgente su spazi pubblici dovranno rispettare l'altezza minima di ml 2,50 se su marciapiede e ml 4,50 se su strada.
La collocazione degli elementi sopra descritti, se non inserita in un progetto più generale, è soggetta ad idoneo titolo abilitativo corredato da congrua documentazione.
4. Lapidi e cippi commemorativi su spazi pubblici o direttamente prospettanti: detti elementi, se non direttamente collocati dall'Amministrazione comunale, o se non inseriti in un progetto più generale, sono soggetti a preventivo nulla osta. Per dimensioni, caratteristiche, tipologia dei materiali, devono rispettare i criteri generali del corretto inserimento ambientale.
5. Cabine e pensiline di pubblici servizi e attrezzature assimilabili: la collocazione di cabine e pensiline per le fermate dei mezzi di linea, cabine telefoniche e assimilabili, è soggetta a preventivo nulla osta. I criteri generali da rispettare in ordine a tipologia, materiali, colori sono quelli della semplicità e del corretto inserimento ambientale.
6. Per le cabine elettriche, per il gas, per la telefonia e similari, disciplinate dall'art. 24, si dovranno adottare accorgimenti per la mitigazione dell'impatto visivo (rivestimenti, tinteggiature, cortine di verde, ecc..).
7. Edicole e chioschi in genere non devono creare disturbo alla circolazione pedonale e veicolare, devono essere di forma semplice e correttamente inseriti nell'ambiente. Sono da evitare le ricostruzioni "in stile"; la loro collocazione è soggetta ad autorizzazione edilizia o D.I.A..
8. Tende e verande, arredi esterni (tralicci, pergolati, e simili): nella collocazione di tende e verande esterne e di elementi esterni a carattere fisso o stagionale su area pubblica o su edifici e aree private prospettanti direttamente su suolo pubblico, si devono rispettare i seguenti criteri:
 - non si devono creare ostacoli o impedimenti alla circolazione veicolare o pedonale, in particolare le tende o capottine non dovranno scendere al di sotto di metri 2,20 dal piano di calpestio o di metri 4,50 in assenza di marciapiede;
 - le strutture devono avere requisiti tali da consentirne un agevole smontaggio e non devono comportare opere murarie o ancoraggi fissi, né alterazione permanente dei luoghi;
 - materiali, colori e forme devono essere intonati alle caratteristiche degli edifici e dei luoghi, con preferenza per legno, metallo e tela, forme geometriche semplici;

- strutture stagionali a servizio di pubblici esercizi devono essere realizzate preferibilmente con elementi lignei, metallici e tela integrati da pannellature e tralici a "grata" e verde. La collocazione degli elementi sopra descritti è soggetta ad autorizzazione amministrativa secondo quanto stabilito al successivo art. 72.

9. Pavimentazioni ed elementi di arredo urbano: devono essere rispettate le seguenti prescrizioni e modalità relative all'uso di materiali, finiture, elementi decorativi e accessori di arredo su spazi pubblici:

- Marciapiedi e relativi accessori quali cordonate, muretti di sostegno, caditoie, soglie, gradini, ecc.: preferenza per le lastre squadrate di materiali lapidei, elementi autobloccanti a forma semplice, o altri materiali preventivamente concordati con l'ufficio comunale competente.

- Vetrine di esercizi pubblici e commerciali: preferibilmente in metallo verniciato.

- Panchine e sedili in materiali lapidei di forte spessore o in ferro e legno o di tipo prefabbricato;

- Fontanelle, fittoni, paracarri: in ghisa, o materiali lapidei o di tipo prefabbricato;

- Cestini porta rifiuti: in metallo, legno o plastica a disegno semplice.

- Eventuali altri elementi di arredo quali portabiciclette, fioriere, dissuasori del traffico dovranno ispirarsi a linee e forme della massima semplicità.

La collocazione degli elementi sopra descritti, se ad opera dei privati e su suolo pubblico, è soggetta a preventivo nulla osta.

10. Sistemazione aree libere: le aree libere di pertinenza degli edifici, i giardini, i parchi, le aiuole, sia private che pubbliche, destinate a verde, devono essere sistemate e mantenute in ordine, con messa a dimora di piante, siepi, arbusti in conformità alle norme di PRG e del Regolamento del Verde.

11. Costruzioni accessorie: le costruzioni accessorie di modeste dimensioni a servizio degli edifici quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, serre e similari, ove consentite dalle norme di P.R.G. o previste dal presente R.E., e non rientranti nella tipologia descritta più avanti, cioè di superficie in pianta superiore a mq 7, devono essere autorizzate. La loro realizzazione deve avvenire in modo tale da non compromettere la funzionalità delle aree di pertinenza e del verde e da non creare effetti di disordine compositivo e confusione visiva. Tipologia, materiali, forma e colori devono essere ispirati a concetti di semplicità e armonia ambientale. Sono in ogni caso da escludere i boxes in legno, lamiera, plastica o cemento di tipo prefabbricato.

Per strutture di tale tipo già esistenti condonate o sanabili ai sensi della L. n. 47/1985 e s.m. in quanto in regola con le norme di zona del P.R.G., potrà essere richiesta concessione edilizia per la sostituzione con opere conformi ai criteri del presente capoverso, nel rispetto della superficie, altezza e ubicazione preesistenti. Negli altri casi si procederà secondo quanto previsto dalla citata L. n. 47/1985.

Piccoli elementi permanenti e fissi al suolo quali forni e pozzi coperti, gazebi, pergolati, voliere, serre, depositi e similari, di altezza non superiore a ml 2,30 e superficie in pianta fino a mq 7 non sono soggetti ad alcuna procedura e non rientrano nel calcolo della Snr, devono rispettare i criteri generali del corretto inserimento, non devono pregiudicare la funzionalità dell'area e del verde e devono sottostare alle norme del Codice Civile in materia; è pure consentito installare nelle aree cortilive private non condominiali piccole strutture telate "a capottina ripiegabile" per il ricovero di veicoli, limitatamente ad un posto macchina. Nel caso di un intervento che comporti l'installazione di più di due strutture tra quelle sopra menzionate, per ogni unità edilizia, dovrà essere richiesta apposita autorizzazione.

Per pergolato si intende una struttura a traliccio in legno o metallo, priva di copertura impermeabilizzante di qualsiasi tipo, pendenza non superiore al 2% ed altezza all'intradosso non superiore a metri 2,50, normalmente utilizzato per sostegno di rampicanti e per creare zone ombreggiate. L'installazione potrà avvenire isolata nell'area cortiliva o a ridosso dell'edificio principale con esclusione dell'area e del fronte prospiciente la strada.

12. Strutture temporanee per particolari esigenze produttive: Strutture pressostatiche o geodetiche per copertura stagionale di impianti sportivi, tunnel, tensostrutture o altre strutture similari per esigenze contingenti e temporanee di attività agricole e produttive, possono essere autorizzate periodicamente con autorizzazione amministrativa secondo quanto stabilito al successivo art. 72;

13. Interventi per il contenimento dei consumi energetici negli edifici esistenti e collocazione di impianti o elementi tecnologici: gli interventi tendenti alla riduzione delle dispersioni termiche devono avvenire il più possibile nel rispetto dei criteri del corretto inserimento ambientale e dell'armonizzazione con le caratteristiche degli edifici stessi. Sono da preferirsi, ove possibile, i rivestimenti "a cappotto" con idonei materiali e colori, la sostituzione degli infissi con tipi a doppio vetro o vetrocamera, ecc.. Se indispensabili gli infissi supplementari esterni a vetri devono interessare l'intero edificio e comunque un'intera facciata ed essere, per tipologia, materiale e colore armonizzati all'edificio (sono in ogni caso esclusi sugli edifici classificati tipologicamente dal P.R.G. (Beni Culturali).

In tutto il territorio comunale la collocazione di pannelli solari, di bombole di gas esterne (per le quali è preferibile il tipo interrato), di impianti tecnologici che richiedono l'installazione di apparecchiature esterne

(termoventilatori, canne fumarie, ecc) deve avvenire, oltre che nel rispetto delle specifiche norme di sicurezza, in modo da limitarne la vista da spazi pubblici ed adottando comunque tutti i possibili accorgimenti per mitigarne l'impatto ambientale. La collocazione di tali elementi è vietata nel caso di Beni Culturali classificati A1, A2A e A2B, a meno di efficaci sistemi di mitigazione.

La collocazione e/o la realizzazione di quanto sopra descritto è da evitare sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via. Essa è soggetta ad autorizzazione o ad inoltro di D.I.A.

14. Depositi di materiali a cielo aperto: la realizzazione di depositi di materiali a cielo aperto, ove consentita dalle norme di PRG, è soggetta alla procedura dell'autorizzazione edilizia o della D.I.A. e deve sottostare alle seguenti prescrizioni:
 - devono essere adottati tutti gli accorgimenti ad evitare la formazione di polveri, cattivi odori, percolazioni di liquami, dispersione del materiale, interferenze di qualsiasi tipo con il sottosuolo;
 - l'area interessata deve essere opportunamente recintata e provvista, se necessario, di idonea segnaletica ed illuminazione;
 - nel caso in cui il deposito possa determinare un effetto di disordine o disturbo visivo vanno adottate soluzioni atte a mitigare l'impatto, anche con cortine di verde.
15. Edilizia funeraria: qualsiasi intervento è soggetto alle norme vigenti in materia, con particolare riferimento al T.U. delle leggi sanitarie e al Regolamento di polizia mortuaria.
16. L'apposizione o la realizzazione degli elementi e costruzioni descritti ai commi precedenti è soggetta al pagamento delle tasse e imposte ove previste (tasse sulle pubbliche affissioni, occupazione di suolo pubblico, oneri di urbanizzazione, di costruzione, ecc..).
17. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

Art. 72

Autorizzazione amministrativa per opere temporanee

1. Per le opere, strutture e costruzioni di carattere temporaneo di cui al precedente art. 71 soggette ad autorizzazione amministrativa, valgono le seguenti prescrizioni:
 - chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee soggette ad autorizzazione amministrativa deve presentare idonea documentazione di seguito elencata:
 - a) domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area, se persona diversa
 - b) planimetria di zona in scala adeguata;
 - c) rappresentazione grafica e/o fotografica dei manufatti
 - d) documentazione fotografica dei luoghi
 - e) nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorrente.
 - f) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi,
 - g) perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo;
 - h) polizza fideiussoria, bancaria, per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, o comunque fissata in relazione alla entità o consistenza delle opere, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett. f).
 - Lo svincolo della fideiussione, su richiesta dell'interessato, sarà effettuato dall'A.C., previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.
 - Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al regime sanzionatorio, con rivalsa sulla fideiussione prestata.

Art. 73

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

1. La materia è regolamentata, nel rispetto delle norme vigenti, da apposita delibera di Consiglio Comunale e di Giunta.

Art. 74

Passi carrai ed uscita dalle autorimesse. Accessi pedonali

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della strada.
2. L'ubicazione dei passi carrai e di quelli pedonali dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà.
3. Le rampe carraie devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea e ml 3.50 se curva, salvo diverse disposizione in ordine al rispetto delle norme antincendio. Tra l'inizio della livelletta inclinata, che dovrà avere una pendenza massima del 20%, e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.
4. Nella realizzazione degli accessi carrai e pedonali si devono adottare gli accorgimenti atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc.. sugli spazi pubblici. Eventuali caditoie o griglie dovranno essere periodicamente controllate e pulite.

Art. 75

Cortili, cavedi, pozzi luce, chiostrine ed intercapedini

1. I cortili interni (definiti come spazi interni chiusi su tutti i lati e di superficie minima non inferiore a mq 9,00) devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è in ogni caso richiesta un'area pavimentata larga almeno cm 100 lungo i muri dei fabbricati, purché sia evitata l'infiltrazione.
2. Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti la creazione di cortili interni è soggetta, agli effetti delle distanze delle pareti prospettanti, al criterio della Visuale Libera nel caso in cui sugli stessi si aprano finestre di locali abitabili residenziali (con un minimo di ml 10,00). Nel caso in cui le finestre riguardino locali destinati ad altre funzioni è prescritta una distanza minima fra pareti non inferiore all'altezza della parete di fronte a quella finestrata, con un minimo di ml 5,00. Nel caso in cui non vi siano finestre di locali abitabili, ma solo di vani tecnici o servizi ovvero non vi siano finestre, la distanza fra le pareti del cortile interno potrà essere ridotta fino a ml 3,00. L'aggetto di eventuali balconi o ballatoi aperti non potrà eccedere il valore di 1/6 della larghezza del cortile, quello dei cornicioni 1/8. In tutti i casi i cortili e gli spazi interni, come sopra definiti, dovranno essere a cielo libero (con la sola esclusione degli aggetti sopra consentiti), dotati di sistema di smaltimento delle acque meteoriche (vedi comma 1) e accessibili attraverso disimpegno comune.
3. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre, luci o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.
4. I cavedi i pozzi luce e le chiostrine (definiti come spazi interni di superficie inferiore a mq 9,00) potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone (vani scale, cantine, magazzini, depositi, locali tecnici e similari). L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
5. Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti di alcun tipo.
7. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o almeno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per il deflusso delle acque.
8. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

Art. 76
Recinzioni

1. Le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal confine stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano e comunque nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del P.R.G
2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dei centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori della sede stradale, fatto salvo quanto consentito in casi particolari dall'art. 46 del D.P.R.16.12.1992, n.495 e s. m..
3. All'interno del P.T.U. (Perimetro Territorio Urbanizzato) le recinzioni costituite da cancellate, muri pieni o miste, reti metalliche con o senza cordolo, ove consentite, non devono presentare in alcun punto altezza superiore a ml 1,80. Solo in corrispondenza dell'accesso pedonale, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, può essere prevista una pensilina di protezione di altezza maggiore.
4. Fuori del P.T.U sono consentite unicamente recinzioni prive di cordolo continuo emergente, costituite da rete metallica verde sostenuta da pali di ferro o legno, secondo le indicazioni di altezza e distanza fissate dall'art. 26 del D.P.R. 495/92 e s. m., in ogni caso l'altezza non potrà superare m.l. 2,00. E' ammessa, sempre nel rispetto del D.P.R. 495/92, la realizzazione di brevi tratti di muratura per il sostegno di cancelli carrai e pedonali e per l'alloggiamento dei contatori.
5. Il P.R.G. e/o gli strumenti attuativi possono dettare norme specifiche relative alle recinzioni per determinate zone o interventi.

Art. 77
Occupazione di suolo pubblico in relazione a cantieri edili

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

Art. 78
Attraversamenti e occupazioni stradali - concessioni precarie

1. Sulla base delle richieste avanzate da aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Telecom, ecc.) e, solo in casi eccezionali nell'impossibilità assoluta di altre soluzioni su suolo in proprietà, da aziende private, e previa acquisizione dei necessari pareri favorevoli in fase di istruttoria, il Responsabile del Servizio rilascia la concessione precaria, per la posa di condutture ed impianti su terreno di proprietà comunale (nel sottosuolo e/o soprasuolo).
2. La concessione amministrativa in precario è regolata da apposito disciplinare contenente patti e condizioni che dovranno essere sottoscritti dalla Ditta e la cui bozza è allegata in calce al presente regolamento (allegato C).
3. Tali concessioni sono ulteriormente disciplinate dagli artt. 25-28 del D. Lgs. 285/92 e dagli artt. 65-67 del D.P.R. 495/92; tale regolamentazione è richiamata all'interno del disciplinare di cui al punto precedente.
4. E' fatto salvo l'ottenimento di ulteriori autorizzazioni prescritte dal presente Regolamento Edilizio o dalle N.T.A. del PRG, se ed in quanto necessarie.

Obblighi in caso di dismissione di impianti ed attività

1. Nel caso di dismissione di impianti di distribuzione di carburante, si dovrà provvedere allo smantellamento e alla rimozione di tutte le strutture ed infrastrutture connesse, ubicate sopra e sotto suolo, secondo quanto previsto dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 355/2002. A tale scopo, entro il termine di 90 giorni dalla dismissione dell'impianto, dovrà essere richiesta apposita autorizzazione edilizia, da inoltrare allo Sportello Unico delle attività produttive ove previsto, corredata della necessaria documentazione relativa all'intervento: quest'ultima dovrà prevedere modi e tempi per lo smaltimento dei materiali, per il ripristino dei luoghi, compresi gli interventi di eventuale bonifica di suolo e sottosuolo, qualora necessari. Analoga procedura dovrà essere seguita nel caso di dismissione di insediamenti produttivi in genere e di eventuali linee e reti tecnologiche connesse, quali condotte elettriche, gasdotti, oleodotti, acquedotti e assimilabili.
2. Il ripristino dei luoghi dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni e prescrizioni del PRG e delle norme del presente regolamento edilizio, nonché secondo condizioni dettate da eventuali enti coinvolti (ARPA, VV.FF., Provincia, ecc.)

PARTE QUINTA
REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

TITOLO I
DEFINIZIONI E CONTENUTI

Art. 80

Organismo edilizio e relazioni funzionali

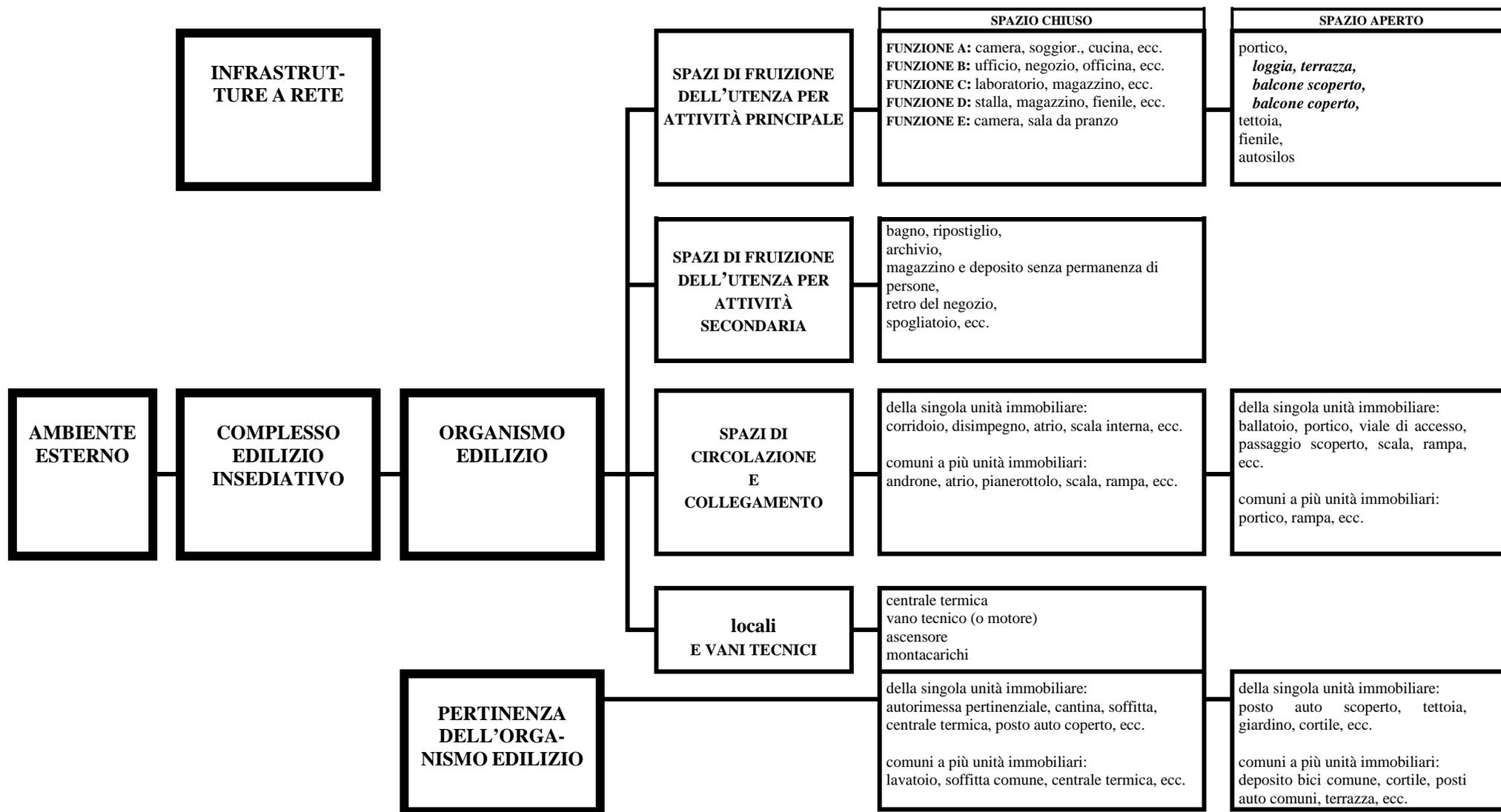
1. S'intende per ORGANISMO EDILIZIO un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
2. Gli organismi edilizi sono costituiti da:
 - spazi di fruizione dell'utenza per attività principali;
 - spazi di fruizione dell'utenza per attività secondarie;
 - spazi di circolazione e collegamento che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari;
 - locali e vani tecnici.
3. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.
4. Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.
5. La scomposizione del sistema ambientale (formato da organismi edilizi, pertinenze ed infrastrutture a rete) è riportata nella figura 1 con opportune esemplificazioni.

Art. 81

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, cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.
3. I REQUISITI sono COGENTI o VOLONTARI: nel presente Regolamento edilizio i contenuti dei requisiti cogenti sono riportati nell'ALLEGATO A, quelli raccomandati nell'ALLEGATO B.
4. I requisiti cogenti sono 21, raggruppati in sette famiglie, come meglio specificato nella successiva TABELLA N.1.

Fig.1 - scomposizione del sistema ambientale



TAB.1

FAMIGLIA 1 RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ	RC 1.1	RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI
FAMIGLIA 2 SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO	RC 2.1	RESISTENZA AL FUOCO; REAZIONE AL FUOCO E ASSENZA DI EMISSIONI NOCIVE IN CASO DI INCENDIO; LIMITAZIONI DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI INCENDIO; EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA ED ACCESSIBILITÀ AI MEZZI DI SOCCORSO
FAMIGLIA 3 BENESSERE AMBIENTALE	RC 3.1	CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE
	RC 3.2	SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI
	RC 3.3	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO
	RC 3.4	SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE
	RC 3.5	TENUTA ALL'ACQUA
	RC 3.6	ILLUMINAMENTO NATURALE
	RC 3.7	OSCURABILITÀ
	RC 3.8	TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA
	RC 3.9	TEMPERATURA SUPERFICIALE
	RC 3.10	VENTILAZIONE
	RC 3.11	PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI
FAMIGLIA 4 SICUREZZA NELL'IMPIEGO	RC 4.1	SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO
	RC 4.2	SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
FAMIGLIA 5 PROTEZIONE DAL RUMORE	RC 5.1	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI
	RC 5.2	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI IMPATTIVI
FAMIGLIA 6 RISPARMIO ENERGETICO	RC 6.1	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI
FAMIGLIA 7 FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE	RC 7.1	ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE
	RC 7.2	DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI
	RC 7.3	DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME

Art 82

Contenuti dei requisiti cogenti

1. L'ALLEGATO A è suddiviso in A/1 ed A/2.
2. L'ALLEGATO A/1 indica, per ciascuna famiglia di requisiti, la **proposizione esigenziale** con riferimento alla direttiva CEE 89/106 e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisa:
 - le ESIGENZE DA SODDISFARE;
 - i CAMPI DI APPLICAZIONE;
 - i LIVELLI DI PRESTAZIONE, con le relative unità di misura.
3. L'ALLEGATO A/2 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 agibilità).
4. L'ALLEGATO A/1 indica :
 - le ESIGENZE DA SODDISFARE articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza;
 - I CAMPI D'APPLICAZIONE sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:
 - A** -funzione abitativa;
 - B** -funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
 - C** -funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
 - D** -funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
 - E** -funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma.

- 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 :
 - **livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni**, secondo quanto stabilito all'art.85 successivo. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo articolo 85, definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente (com'è sempre specificato nel testo o nelle note a piè pagina);
 - **livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**, con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo art.85, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.
5. Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:
- al **MODELLO DI SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE** riportato nella FIG.1 (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);
 - a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze **chiusi ovvero aperti**.
Per taluni requisiti vi può essere un articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a **single componenti tecnologiche** (pareti, parapetti, infissi, ecc.).
6. **L'ALLEGATO A/2** 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 A/2: in tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal Regolamento edilizio.
7. In dettaglio, **IN SEDE PROGETTUALE**, per ottenere il titolo abilitativo all'intervento sono possibili i seguenti metodi di verifica:
- 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 A/2.;
 - **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 all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;
 - adozione di **soluzioni tecniche conformi** a quelle indicate nell'ALLEGATO A/2 (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;
 - **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 A/2 non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora **ATTESTAZIONE** che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva saranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.
8. **A LAVORI ULTIMATI** possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:
- **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**;
 - **prove in opera** eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate nell'ALLEGATO A/2, 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 A/2 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);
 - **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;

- **giudizio sintetico** di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di 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.
9. Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di agibilità o successivi a campione (vedi art.56 del presente R.E.) seguono in genere le modalità specificate nell' ALLEGATO A/2.
 10. I requisiti cogenti (ALLEGATO A) sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all' intervento o il certificato di conformità edilizia 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 regionale uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie, fermo restando quanto specificato al successivo art. 85.

Art. 83
Requisiti volontari

1. I requisiti volontari dal presente Regolamento edilizio sono indicati per offrire la possibilità, agli operatori interessati, di dimostrare una maggiore qualificazione delle opere edilizie attraverso il raggiungimento di livelli di prestazione superiori o di requisiti aggiuntivi a quelli cogenti, mai in contrasto con questi ultimi.
2. I requisiti raccomandati nel presente RE sono i seguenti:

TAB.2

FAMIGLIA 3 BENESSERE AMBIENTALE	RR.3.1	ASSENZA DI EMISSIONI DANNOSE
	RR 3.2	UMIDITÀ SUPERFICIALE
	RR 3.3	ILLUMINAMENTO ARTIFICIALE
	RR 3.4	TEMPERATURA OPERANTE
	RR 3.5	VELOCITÀ DELL' ARIA
	RR 3.6	ASETTICITÀ
	RR 3.7	INERZIA TERMICA
FAMIGLIA 5 PROTEZIONE DAL RUMORE	RR 5.1	RIVERBERAZIONE SONORA
	RR 7.1	DOTAZIONE IMPIANTISTICA DEGLI SPAZI
FAMIGLIA 7 FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE		

Art. 84
Limiti di applicazione dei requisiti

1. Poiché ogni requisito, cogente o volontario, ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente articolo 82, comma 4 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 alla lettera g) dell' art.26 del presente RE quali sono i requisiti cogenti e quelli volontari 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 illustrato in figura n.1) o ai singoli componenti dell' organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità a quanto prescritto negli allegati A/1 e B/1 del presente regolamento 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 A/2 o B/2; 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. 33/90 e s.m., 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.

- 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 agibilità, il tecnico incaricato ha il compito di compilare la scheda tecnica descrittiva di cui all'art.9 della L.R.33/90 e s.m.:
 - allega le dichiarazioni di conformità di cui al precedente art.82, comma 8 e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;
 - indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica di cui all'art.26 punto g) e 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;
 - allega gli eventuali giudizi sintetici.
- 6 Nel caso di cui al precedente comma 4, la scheda tecnica di cui all'art.9 della L.R.33/90 ed il certificato di agibilità 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 sopradetti. 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 è redatta utilizzandola.

Art. 85

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:
 - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
 - ristrutturazione urbanistica ;
 - ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
 - cambio di destinazione d'uso ;
 - cambio di attività classificata, senza cambio di destinazione d'uso. La classificazione dell'attività è quella definita ai sensi dell'art.13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica di cui alla lettera g) dell'art.26 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, come già specificato all'art.84.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma 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 RE, 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 alla lettera g) dell'art.26 del presente R.E.

Art. 86

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), di autorizzazione all'inizio lavori 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, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato ha il compito di attestare la conformità dell'opera al

progetto ed alle vigenti normative, comunicherà al Comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegherà alla documentazione necessaria al rilascio dell'agibilità (scheda tecnica descrittiva di cui all'art.9 della L.R.33/90 e s.m.) le certificazioni di conformità e gli atti di collaudo, debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.

3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive di cui al successivo articolo 87) 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 sulla specifica normativa.

PARTE SESTA **DISPOSIZIONI FINALI**

TITOLO I **SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Art. 87 *Tolleranze.*

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo, né sono soggette a procedura di variante, le difformità verificatesi in sede di costruzione a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, l'1,5% delle misure prescritte.
2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi. In tali casi la tolleranza ammessa è ridotta allo 0,25%
3. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal D.Lgs. 490/99 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.
4. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.
5. Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori dovranno comunque essere presentati gli elaborati di progetto aggiornati con evidenziati gli scostamenti rilevati a dimostrazione del rispetto delle suddette tolleranze e al fine di regolarizzare con l'aggiornamento la pratica agli atti.

Art. 88 *Sanatoria degli abusi edilizi*

1. Gli abusi edilizi sono sanabili, ove ne sussistano le condizioni, nei termini e nei modi stabiliti dalle leggi vigenti, in particolare L. n. 47/1985 e s.m.

Art. 89 *Sanzioni*

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni stabilite dal Comune con apposito atto deliberativo, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. La tipologia delle violazioni e relativi atti sanzionatori sono elencati di seguito. Gli importi delle sanzioni saranno fissati dalla Giunta comunale e potranno essere periodicamente aggiornati.
 - Inesatta o incompleta comunicazione di inizio dei lavori
 - Mancata comunicazione di inizio dei lavori
 - Inesatto o incompleto cartello di cantiere
 - Mancata esposizione del cartello di cantiere
 - Mancata comunicazione delle variazioni dei nominativi dei responsabili indicati nella comunicazione di inizio dei lavori
 - Inizio dei lavori prima del ritiro del documento abilitativo
 - Mancata richiesta della visita di controllo
 - Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi
 - Carenze nell'allestimento e nella segnalazione del cantiere
 - Mancata segnalazione del cantiere
 - Mancata comunicazione di fine dei lavori
 - Mancato ripristino dello stato dei luoghi
 - Inosservanza dell'obbligo di mantenere edifici ed aree libere in conformità alle disposizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico

- Inosservanza dei dispositivi di ordinanze attuative del Regolamento Edilizio

Art. 90

Entrata in vigore

1. Il Regolamento Edilizio è approvato dal Consiglio Comunale ai sensi del comma 1 dell'art. 16 della L.R. n. 33/1990 e s.m. e si applica a decorrere dal giorno successivo all'avvenuta pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio al termine dell'iter procedurale.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. In particolare, il presente regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio nonché le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento comunale di Igiene.

Art. 91

Norme transitorie

1. Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano alle varianti a concessioni o autorizzazioni già rilasciate, né ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore (ed alle eventuali successive varianti in corso d'opera), a condizione che la richiesta sia completa di tutti gli atti e documenti previsti dalla medesima disciplina. Non si applicano altresì agli interventi attuativi di cui al precedente art. 45 che risultano già presentati o autorizzati prima della entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.
2. Per gli atti sopra elencati si farà riferimento alle disposizioni e prescrizioni della disciplina previgente, fatte salve diverse disposizioni derivanti da leggi nazionali o regionali prevalenti sui regolamenti locali.

Art. 92

Modelli di riferimento e fac-simili

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