

COMUNE DI FANANO
(Provincia di Modena)



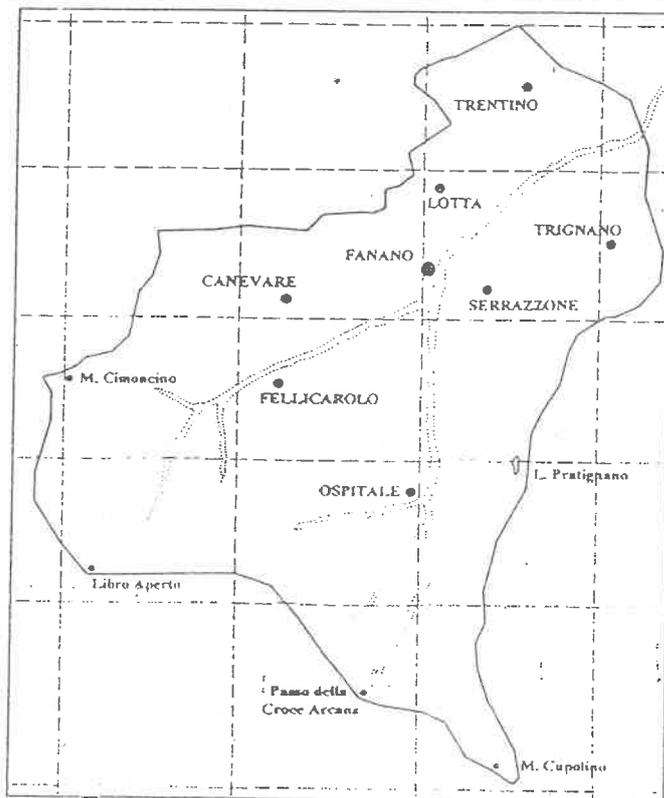
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.
(1996 – aggiornato con PTCP 1998/1999)

Adottato con Delibere di Consiglio Provinciale n.72 del 25/02/1998 e n.51 del 3/3/1999

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con delibera C.C.
n. 56 del 30/09/2000
e con delibera C.C.
n. 63 del 20/11/2000

*Modificato con delibera C.C.
n. 2 del 01.02.2005*



Progetto: Dott. Arch. Paolo Messori

INDICE

PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI	1
TITOLO I - NORME PRELIMINARI	1
ART. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	1
ART. 2 DEFINIZIONI.....	1
TITOLO II : TIPI DI INTERVENTO	7
ART. 3 MANUTENZIONE ORDINARIA.....	7
ART. 4 MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	7
ART. 5 RESTAURO SCIENTIFICO.....	8
ART. 6 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	8
ART. 7 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE.....	10
ART. 8 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	10
ART. 9 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	11
ART. 10 MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO.....	11
ART. 11 OPERE INTERNE.....	12
ART. 12 NUOVA COSTRUZIONE.....	13
ART. 13 AMPLIAMENTO O ACCRESCIMENTO.....	13
ART. 14 SISTEMAZIONE DEI TERRENI.....	13
ART. 15 INTERVENTO RELATIVO ALL'ARREDO URBANO E ALLE OPERE MINORI.....	13
TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE	14
ART. 16 DEFINIZIONE E COMPITI.....	14
ART. 17 COMPOSIZIONE E NOMINA.....	15
ART. 18 FUNZIONAMENTO.....	15
ART. 19 COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA.....	16
ART. 20 DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI.....	17
PARTE SECONDA NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI	18
TITOLO I - CERTIFICATO D'USO	18
ART. 21 DEFINIZIONE.....	18
ART. 22 RICHIESTA.....	18
ART. 23 RILASCIO.....	18
TITOLO II - PARERE PREVENTIVO	19
ART. 24 DEFINIZIONE.....	19
ART. 25 RICHIESTA.....	19
ART. 26 COMUNICAZIONE.....	20
TITOLO III - CONCESSIONE EDILIZIA	20
ART. 27 OGGETTO.....	20
ART. 28 SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE LA CONCESSIONE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO.....	20
ART. 29 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE.....	21
ART. 30 PROCEDURE PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI.....	24
ART. 31 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.....	26
ART. 32 RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.....	26
ART. 33 ATTO DI CONCESSIONE.....	26
ART. 34 DECADENZA E ANNULLAMENTO.....	28
TITOLO IV - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	28
ART. 35 OGGETTO.....	28
ART. 36 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE.....	29
ART. 37 PROCEDURA PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI.....	30
ART. 38 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.....	31
ART. 39 RILASCIO E DECADENZA.....	32
TITOLO V : DISPOSIZIONI VARIE	32
ART. 40 DEROGHE.....	32
ART. 41 VOLTURE.....	33

ART. 42 PUBBLICITA' DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	33
ART. 43 OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE.....	33
TITOLO VI - ASSEVERAZIONE	33
ART. 44 OGGETTO.....	33
ART. 45 MODALITA'.....	34
TITOLO VII - PIANI ATTUATIVI	34
ART. 46 DEFINIZIONE.....	34
ART. 47 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA - RICHIESTA.....	34
ART. 48 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA - RICHIESTA.....	37
ART. 49 APPROVAZIONE.....	38
PARTE TERZA - NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI	39
TITOLO I - ESECUZIONE DEI LAVORI	39
ART. 50 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.....	39
ART. 51 COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI.....	29
ART. 52 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE.....	40
ART. 53 CONDUZIONE DEL CANTIERE.....	40
ART. 54 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI.....	41
ART. 55 VARIANTI AI PROGETTI.....	41
TITOLO II : CONCLUSIONE DEI LAVORI	42
ART. 56 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA.....	42
ART. 57 SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA.....	42
ART. 58 VERIFICA DI CONFORMITA' DELL'OPERA ESEGUITA ALLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.....	43
ART. 59 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA.....	44
ART. 60 ELENCO TECNICI VERIFICATORI.....	45
ART. 61 SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ.....	45
PARTE QUARTA NORME PARTICOLARI	46
TITOLO I - TUTELA DELL'AMBIENTE	46
ART. 62 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE.....	46
ART. 63 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE.....	46
ART. 64 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE.....	46
TITOLO II - PRESCRIZIONI VARIE	47
ART. 65 MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....	47
ART. 66 FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO.....	47
ART. 67 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE.....	48
ART. 68 ALLINEAMENTI.....	48
ART. 69 COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI.....	48
ART. 70 APERTURE DEI SOTTERRANEI SU SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.....	49
ART. 71 NUMERAZIONE CIVICA.....	49
ART. 72 INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE, ecc.....	49
ART. 73 PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE.....	49
ART. 74 STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI.....	50
ART. 75 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI.....	50
ART. 76 RECINZIONI.....	50
ART. 77 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO.....	50
PARTE QUINTA REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE	52

TITOLO I - DEFINIZIONI E CONTENUTI	52
ART. 78 ORGANISMO ABITATIVO E RELAZIONI FUNZIONALI.....	52
ART. 79 REQUISITI	52
ART. 80 CONTENUTO DEL REQUISITO	52
ART. 81 CLASSIFICAZIONE DEI REQUISITI.....	53
ART. 82 MODALITÀ DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI.....	55
ART. 83 REQUISITI E TIPI D'INTERVENTO	55
ART. 84 REQUISITI DEFINITI DA NORME NAZIONALI	55
PARTE SESTA DISPOSIZIONI FINALI	56
TITOLO I - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	56
ART. 85 TOLLERANZE	56
ART. 86 PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI	56
ART. 87 SANZIONI	56
ART. 88 ENTRATA IN VIGORE.....	56
ART. 89 NORME TRANSITORIE	57
ART. 90 MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC-SIMILI.....	57
ART. 91 MINIMI FUNZIONALI - ALTEZZE DEI VANI.....	57

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NORME PRELIMINARI

ART. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.
2. Il R.E. contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio. Il R.E. si applica all'intero territorio comunale.
3. In particolare il R.E. definisce:
 - a) il procedimento relativo al rilascio del certificato d'uso del parere preventivo, delle concessioni, delle autorizzazioni del certificato di conformità edilizia;
 - b) le competenze del Comune, i compiti, 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 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

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

A) Superficie utile abitabile (S.U.):

Per la funzione residenziale è la superficie netta degli alloggi in conformità con la definizione di superficie utile edificabile contenuta nell'art. 3 del D.M. 10/5/1977 n. 801 e ripresa nell'art. 2 dello Schema di Regolamento Edilizio Tipo della Regione Emilia Romagna. Per le altre funzioni è la superficie netta degli spazi di fruizione definita in analogia alla superficie utile della funzione residenziale, in particolare:

- per la funzione residenziale è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici accessorie (S.a.);
- per tutte le altre funzioni, 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.

B) Superficie accessoria (S.a.):

Per la funzione residenziale è la superficie netta delle pertinenze dell'alloggio nonché delle pertinenze dell'organismo edilizio in conformità con la definizione di superficie non residenziale (S.n.r.) contenuta nell'art. 2 del D.M. 10/5/1977 n. 801 e ripresa nel citato Schema di R.E. Tipo della R.E.R.. Per le altre funzioni è la superficie netta delle pertinenze definita in analogia alla funzione residenziale:

- per la funzione residenziale è costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza all'organismo abitativo quali androni d'ingresso, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, 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 S.a. i locali di sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a m. 1,70 ed i vani scala con i rispettivi disimpegni per l'accesso ai singoli alloggi.
- Per tutte le altre funzioni, si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

La superficie accessoria è determinata per qualsiasi funzione secondo l'equazione
$$S.a. = \frac{S.c. - S.U.}{60\%}$$

C) Superficie complessiva (S.c.): è data per qualsiasi funzione da $S.c. = S.U. + 60\%S.a.$

D) Superficie lorda (S.l.): è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra, comprensiva dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

E) Superficie permeabile (S.P.) e superficie impermeabilizzata (S.I.).

Si definisce superficie permeabile (S.P.) di un lotto o di un comparto urbanistico la porzione di questo priva o che verrà lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazione (ancorché grigliate) o di costruzioni fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Ai fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, ossia precedente all'intervento urbanistico edilizio.

Per differenza la superficie impermeabilizzata (S.I.) corrisponde alle porzioni comunque interessate da pavimentazioni o costruzioni fuori o entro terra.

F) Superficie coperta (S.q.): è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compreso i volumi aggettanti chiusi.

G) Rapporto di copertura (Q): è il rapporto calcolato in percentuale (S.q./S.f.) riferito a tutte le opere edificate (S.f. = superficie fondiaria).

H) Definizione di sagoma: è la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m 1,50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

I) Definizione di piano di un edificio

I.1. Piano di un edificio: si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai limitati rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore) il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

I.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).

- I.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.
- I.4. Piano seminterrato: si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno e ove sia possibile realizzare nelle pareti fuori terra aperture costituenti vedute.
- I.5. Piano interrato: si definisce piano interrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno e dove non sia possibile la realizzazione di aperture nelle pareti perimetrali costituenti vedute.
- I.6. Soppalco: si intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. 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.

L) Definizioni di altezze

L.1. Altezza utile dei vani (H.u.): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli spazi 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. Negli vani con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto $V.u./S.U.$ dove V.u. è il volume utile dello spazio interessato ed S.U. la relativa superficie utile.

Per le specifiche si rimanda all'art. 91 del presente RE..

L.2. Altezza dei piani (H.p.): 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 il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

L.3. Altezza dei fabbricati (H.f.): L'altezza degli edifici, nelle varie zone previste dalle p.n., è misurata all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile od agibile nei seguenti modi:

- dalla linea di gronda per gli edifici con copertura inclinata non superiore al 35%;
- dalla linea di colmo per gli edifici con copertura inclinata superiore al 35%;
- dalla sommità del parapetto dei terrazzi aventi l'altezza di tale parapetto superiore a ml 1,10.

Tale altezza è misurata dal piano di campagna e/o di marciapiede stradale esistente a valle ed a monte dell'edificio, unendo i due punti venutesi così a determinare.

La massima altezza deve essere quindi contenuta entro la linea di teorica determinata come sopra.

Sono ammesse altezze massime maggiori di quelle previste solo per i vani adibiti ad extracorsa ascensori, montacarichi, centrali termiche, di raffreddamento, silos e per adeguare le altezze dei sottotetti al fine del loro recupero funzionale in termini di S.U.. Tale facoltà viene esclusa per gli edifici che risultano in zone storiche o vincolati secondo i modi d'intervento di restauro scientifico o di tipo conservativo.

Sempre all'interno dei centri abitati, nel caso di allineamento, decade l'indice di visuale libera, ferma restando la salvaguardia di ml 10,00 tra pareti finestrate di vani abitabili. Tale distanza di conseguenza determina l'arretramento minimo, per ogni intervento a scopo edificatorio.

M) Definizione di distanze e indice di visuale libera

M.1. Distanze dai confini di proprietà e di zona (D1): sempre fatto salvo il rispetto della visuale libera, la distanza minima dai confini di proprietà e di zona è, per tutte le zone del territorio, pari a ml 5,00.

Sono ammesse costruzioni con distanza diversa dai confini di proprietà privata e di zone affini¹, da quella indicata dagli articoli delle norme del P.R.G., purché sia presentato, all'atto della richiesta di concessione, regolare atto d'assenso del confinante, registrato nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi vigenti. Il confinante, in ogni caso, si impegna a non considerare come confine, per la distanza dai nuovi eventuali fabbricati, il termine catastale, ma il nuovo confine "virtuale" determinato con accordo delle parti e regolarmente registrato e sempre conforme alle indicazioni stabilite dalle norme del P.R.G. per ogni singola destinazione d'uso. In ogni caso non possono essere derogati i limiti di cui al Codice Civile, né quelli di cui al D.M. 2/4/1968. Dentro i centri abitati la distanza dalle strade può essere uguale all'allineamento prevalente degli edifici del fronte strada interessato parallelamente all'andamento della strada.

M.2. Visuale libera (V.L.): l'indice di V.L. rappresenta il rapporto minimo che deve esistere tra l'altezza dell'edificio e la distanza dai confini di proprietà o di zona, dai cigli stradali (salvo allineamento prevalente e distanza minima dai confini), dalle altre pareti dello stesso edificio o da quelle degli edifici limitrofi.

La distanza minima tra pareti finestrate di vani abitabili di edifici diversi o dello stesso edificio, non può essere inferiore a ml 10,00.

Nel caso che un edificio disti dal confine di proprietà meno della richiesta distanza dai confini, sono ammesse sopraelevazioni da realizzarsi nel rispetto della sola V.L. presa dal confine di proprietà e sempre nel rispetto minimo di ml 10,00 da pareti con finestre di vani abitabili.

Nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di 90°, le parti delle fronti interne nella zona dove non sia rispettata la visuale libera, possono avere soltanto finestre di locali di superficie accessoria (S.a.)

Il criterio di V.L. non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale o di locali di servizio.

Il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza.

Sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati; in tal caso nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti non possono essere aperte finestre se non con il rispetto della visuale libera.

Volumi aggettanti (bow-windows), balconi chiusi lateralmente o grigliati, aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici e privati, non devono costituire limitazioni di visuale laterale per gli edifici finitimi e contigui e perciò devono distare dal confine in proiezione orizzontale almeno ml 3,00 assoluti, o in media in caso di pareti inclinate.

Per balconi aperti verso spazi pubblici e privati, invece, tale distanza deve essere non minore di ml 1,50. In caso di P.P. la distanza degli edifici dal ciglio di strade, parcheggi e verde previsti nel progetto di P.P., può essere inferiore all'indice di V.L. per ragioni di progettazione planivolumetrica.

N) Definizione di volumi

N.1. Volume utile (V.U.): è definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

N.2. Volume lordo (V.l.): 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, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

N.3. Volume totale (V.t.): è il volume complessivo misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

¹ Si considerano "affini" le zone residenziali in genere, le produttive, commerciali e ricettive fra loro, per servizi fra loro e le zone agricole fra loro.

O) Definizioni e parametri urbanistici

- O.1. Superficie territoriale (S.t.): è la superficie sulla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale U.t., ricavato dal rapporto S.c./S.t. e dal rapporto S.U./S.t. La S.t. è caratteristica degli interventi preventivi ed è costituita dalla superficie compresa all'interno dei perimetri dei comparti indicati nelle tavole di P.R.G. nelle quantità delle rispettive zonizzazioni alle quali, quindi, si debbono applicare i relativi indici.
- O.2. Superficie fondiaria (S.f.): è la superficie sulla quale si applica l'indice di utilizzazione fondiaria U.f., ricavato dal rapporto S.c./S.f. e dal rapporto S.U./S.f., a seconda delle singole destinazioni d'uso.
Nei casi sia previsto un intervento urbanistico preventivo (P.P.) è costituita dalla superficie netta edificabile di proprietà che risulta individuata nelle tavole di P.R.G. Nei casi di intervento diretto è la superficie che risulta dal lotto edificabile previsto nelle tavole di P.R.G..
- O.3. Superficie minima d'intervento (S.m.): è la superficie minima (fondiaria e territoriale) assimilabile per interventi edilizi ed urbanistici nelle diverse zone del territorio comunale e come tale viene specificata nelle Norme di Attuazione del P.R.G. per ciascuna zona, oppure se come tale viene individuata graficamente nelle tavole di P.R.G., oppure è l'area residua di interventi precedenti all'adozione del P.R.G.
- O.4. Indice di fabbricabilità territoriale (I.t.): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc/ha).
- O.5. Indice di fabbricabilità fondiaria (I.f.): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).
- O.6. Indice di utilizzazione territoriale (U.t.): esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale o per ogni mq di superficie territoriale (mq/ha o mq/mq).
- O.7. Indice di utilizzazione fondiaria (U.f.): esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mq/mq).

P) Comparti urbanistici

Sono aree perimetrate, (la grafia delimitante il comparto è inclusa nella S.t.) ed individuate nelle tavole di P.R.G. la cui progettazione urbanistica (mediante P.P. pubblico o privato) deve avere carattere unitario.

All'interno dei comparti l'ubicazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria (strade, parcheggi, verde, scuole, servizi pubblici e religiosi) e delle zonizzazioni indicate nelle tavole di P.R.G. potrà essere modificata ferme restando le quantità indicate.

Sempre all'interno dei comparti le aree destinate a parcheggio pubblico o le dotazioni minime di parcheggio pubblico previste per le varie destinazioni d'uso dalle p.n. non possono essere monetizzate.

Le aree di U1 e U2, se individuate all'interno del comparto, concorrono alla quantificazione dello standard previsto dalle p.n. per le varie destinazione d'uso.

Q) Definizioni per interventi in zona agricola

- Q.1. Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.): si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'azienda agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.
- Q.2. Imprenditore agricolo a titolo principale: si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno il 50% del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale.
- Q.3. Unità di lavoro a tempo pieno (U.l.): si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate, a livello comunitario a 2300 ore annue).
- Q.4. Allevamento domestico: si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

- Q.5. Allevamento zootecnico aziendale: si definisce aziendale un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 20 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U., fatto salvo il Piano Zonale Agricolo provinciale.
- Q.6. Allevamento interaziendale (industriale): si definisce interaziendale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente.
- Q.7. Piano di sviluppo aziendale (P.S.A): deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e del testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale pubblicata sul B.U.R n.85 del 23/9/88.
- Q.8. P.S.A. semplificato: per piano di sviluppo aziendale semplificato si intende la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a:
- titolo di godimento dei terreni;
 - superficie dell'azienda;
 - forma di conduzione dell'azienda;
 - giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non;
 - produzioni vegetali;
 - produzioni animali;
 - bilancio alimentare complessivo.
- Q.9. Serra fissa: si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

R) Definizione di alloggio: si assume l'alloggio medio di nuova realizzazione pari a mq 100 di S.U. e a mq 130 di S.c. (considerando la relativa superficie accessoria S.a. pari a circa mq 50 calcolata al 60%).

S) Parametri di misura della dimensione urbana

- S.1. Territorio Urbanizzato (T.U.): ai sensi dell'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.i., è perimetrato nelle tavole di P.R.G. ed è costituito dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non comprende:
- i piccoli o modesti addensamenti edilizi in ambiente rurale, in particolare tutti quegli insediamenti di modesta intensità non considerati "centro abitato";
 - gli insediamenti produttivi, impianti tecnici, cimiteri, impianti di distribuzione di carburanti e relativi servizi accessori, se ed in quanto isolati in ambiente extraurbano;
 - le aree attrezzate per attività ricreative o sportive in ambiente extraurbano comportanti una quota modesta di edificazione od impermeabilizzazione del suolo;
 - le aree interessate da attività estrattive e relativi impianti;
 - gli allevamenti zootecnici.
- Il territorio urbanizzato viene misurato in ettari (ha) e può essere distinto in TU totalmente o prevalentemente per la residenza, TU totalmente o prevalentemente per destinazioni produttive (manifatturiere, commerciali e terziarie) e TU per servizi di uso pubblico.
- S.2. Territorio in corso di urbanizzazione programmata (T.P.U.): corrisponde alle aree non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate ma la cui utilizzazione urbana è programmata ed irreversibile in quanto sottoposte a Piani urbanistici attuativi approvati (Zone omogenee C o D), nonché alle aree già acquisite da enti pubblici per destinazioni urbane da uso pubblico (Zone omogenee F o G), anche se non ancora utilizzate.
- Si misura in ettari. Può essere distinto in TPU totalmente o prevalentemente per la residenza, TPU totalmente o prevalentemente per destinazioni produttive (manifatturiere, commerciali e terziarie) e TPU per servizi di uso pubblico.
- S.3. Territorio a destinazione urbana (T.D.U.): corrisponde alle aree non urbane diverse dal TU destinate dal P.R.G. ad essere utilizzate per usi urbani (Zone C, D, F, G). Non comprende le aree destinate dal P.R.G. alla realizzazione di infrastrutture ed impianti di carattere extraurbano (viabilità extraurbana, discariche, depuratori, impianti energetici e simili).

TITOLO II : TIPI DI INTERVENTO

Sugli edifici esistenti si può sempre intervenire con opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle L.1/6/1936 n. 1089 e L. 29/6/1939 n. 1497 e s.m.i e dalla L.R. n. 47/78 e s.m.i..

ART. 3 MANUTENZIONE ORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli riguardanti opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di rifiniture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

1. pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni dei materiali e delle tinte esistenti;
2. pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura di infissi esterni, recinzione, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza alterazioni dei materiali, delle tinte e delle tecnologie esistenti;
3. rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza alterazioni di materiali, delle tinte e delle tecnologie esistenti;
4. riparazione e ammodernamento di impianti tecnologici che non comporti la costruzione o la designazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
5. rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
6. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
7. riparazione di pavimenti interni.

ART. 4 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti o collabenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre, che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, classificati A2 dall'art. 36 della L.R. 47/78 e s.m.i., vanno comunque rispettate nella manutenzione straordinaria le prescrizioni del P.R.G. relative a tali edifici.

La manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi restauro scientifico. In tal caso deve essere richiesta la concessione di cui all'art. 32 del presente R.E..

Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 è sostituita da una autorizzazione del sindaco ad eseguire i lavori.

L'autorizzazione di cui al comma precedente s'intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio.

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

ART. 5 RESTAURO SCIENTIFICO

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni,
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo,
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle forme di cui ai punti precedenti.

ART. 6 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria A2 restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno di sotto categorie.

1) Restauro e risanamento conservativo tipo A

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori

originali, mediante:

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

2) Restauro e risanamento conservativo tipo B

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

Il tipo di intervento prevede:

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

3) Ripristino tipologico

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A1 (restauro scientifico) e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni blocchi scale, portici;
 - il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

4) Demolizione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico di cui al piano dei servizi previsto al punto 5) dell'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.i..

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- la demolizione dei corpi edilizi incongrui e lo esecuzione di opere esterne.

ART. 7 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.

L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico di cui al piano dei servizi previsto al punto 5) dell'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.i..

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
 - la eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

ART. 8 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

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

I tipi di intervento della categoria A3 Ristrutturazione edilizia sono specificati all'interno di sotto categorie:

1) Ristrutturazione

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

Il tipo di intervento prevede:

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

Fermo restando il volume lordo e l'altezza massima dell'edificio è consentito recuperare ai fini abitabili vani non abitabili (garages esclusi) esistenti all'atto di adozione del presente R.E.. Tali recuperi volumetrici dovranno avvenire nel rispetto del comma 2 del presente articolo.

2) Ripristino edilizio

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati e ora completamente o parzialmente demoliti e/o diroccati dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali s'intende ricostituire la compagine edilizia originaria.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato o individuabili in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e stessa zona di appartenenza, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della Legge 6 agosto 1967, n. 765 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30mq di superficie utile;
- b) l'uso dei materiali consoni alla parte dell'edificio esistente o alla zona di appartenenza; il recupero degli elementi architettonici se esistenti.

ART. 9 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
- la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a 5 mc/mq e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media nella zona;
 - il rispetto dell'art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di superficie utile all'atto della concessione.

I medesimi criteri si applicano agli interventi per l'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18 aprile 1962, n 167, sulle aree libere di cui al secondo comma dell'art. 35 della L.R. 47/78 nel caso in cui non si applichi il ripristino tipologico e rinnovo di cui al punto 3 del precedente art. 6.

ART.10 MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche, negli ambiti territoriali o nei casi individuati ai sensi del comma 1 art. 16 L.R. 6/95 è soggetto ad autorizzazione del Sindaco purché ricadente all'interno di raggruppamenti così come specificati all'art. delle N.d.A. del P.R.G..
2. Al di fuori degli ambiti del territorio comunale determinati a norma del comma 1 art. 16 L.R. 6/95 sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco i soli mutamenti d'uso non connessi a trasformazioni fisiche che implicino variazione degli standards urbanistici di cui all'art. 46 della L.R. 47/78 E s.m.i.. In questi casi il rilascio dell'autorizzazione è subordinato soltanto alla verifica del reperimento degli standards urbanistici e al versamento del conguaglio indicato al successivo comma 3.
3. L'autorizzazione prevista al comma 1 del presente articolo è rilasciata previo versamento del conguaglio tra gli oneri previsti nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso già esistente e quelli per la destinazione d'uso autorizzata se i questi sono maggiori. Il Comune stabilisce l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità a quanto previsto dalla delibera del Consiglio regionale di cui all'art 5 della Legge 10/77.
4. L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco. La domanda si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci entro novanta giorni dal ricevimento. In tal caso il richiedente può dare corso al mutamento d'uso previo pagamento del contributo previsto dal precedente comma 3 determinato in via provvisoria dallo stesso
5. La domanda di autorizzazione di cui al precedente comma 4 deve essere corredata da una dichiarazione con gli effetti di cui all'art 481 del codice penale, nella quale un professionista abilitato alla progettazione asseveri che il mutamento di destinazione d'uso è conforme a quanto indicato nel certificato d'uso di cui all'art 7 della L.R. 26 aprile 1990 n.33, se rilasciato, ovvero a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, in assenza di certificati d'uso.
6. In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche l'interessato è tenuto a richiedere al Comune il certificato di conformità, previa presentazione al Catasto dei fabbricati della denuncia del mutamento di destinazione d'uso. Il certificato è rilasciato con le modalità previste dall'art 10, commi 3 bis,

- 3 ter, 3 quater e 3 quinquies della L R n. 33 del 1990, come integrato
7. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o nell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia ovvero dalla autorizzazione rilasciata ai sensi di Legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso in atto dell'unità immobiliare per più del trenta per cento della superficie utile dell'unità stessa o per più di 30 mq.
 8. In prima applicazione della presente disposizione, ai soli fini della individuazione delle destinazioni d'uso compatibili, di cui al comma 1 art. 16 L.R. 6/95, si ha riguardo alla disciplina particolareggiata per la zona omogenea A e alle prescrizioni riferite a singoli immobili od a specifici ambiti territoriali contenute negli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 11 OPERE INTERNE

Non sono assoggettate ad autorizzazione (ai sensi dell'Art. 46 della L. 5/8/1978 N° 457 e dell'Art. 7 del D.L. 23/1/1982 N° 9 convertito in Legge N° 94 del 25/3/82) né a concessione, quali Denuncia di Inizio Attività (DIA), le opere interne ed esterne ad ogni tipo di costruzione esistente alle seguenti condizioni:

- non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati o adottati e con regolamenti edilizi esistenti;
- non comportino modifiche alla sagoma delle costruzioni, dei prospetti, né aumento della superficie utile ammessa, del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella Concessione edilizia.

In particolare le Denunce di Inizio Attività DIA sono riferite ai seguenti interventi:

- di tipo manutentivo;
- di restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle condizioni e prescrizioni previste dal vincolo edilizio;
- di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti riguardanti le rampe, gli ascensori interni ed esterni;
- di recinzione, muri di cinta e cancellate;
- su aree destinate ad attività sportive senza creazione volumetrica;
- di impianti tecnologici che si rendono indispensabili sulla base di nuove disposizioni normative a seguito delle revisione d'impianti tecnologici;
- di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto in cui insiste l'edificio;
- varianti sostanziali e non in corso d'opera.

Per i modi e i termini di attuazione vedi Art. 26 della Legge n. 47 del 28/2/85 e Legge n. 298 del 21/6/85 D.L. n. 24/96 n. 30 art. 9.

Legge 7/9/1990 n. 241 ed art. 2 comma 10 della Legge 24/12/1993 n. 537.

ART. 12 NUOVA COSTRUZIONE

1. Si definisce "nuova costruzione" l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.
2. Rientrano in questo tipo di intervento le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in applicazione dell'art. 7 della Legge 94/82, e qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità od incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (art. 20 D.P.R. 15/06/53, n.393).

ART. 13 AMPLIAMENTO O ACCRESCIMENTO

Si definisce ampliamento o accrescimento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento fino ad un massimo del 30% della S.U., S.a., S.c., per modifica planimetrica o sopraelevazione. Per incrementi superiori al 30% della superficie utile esistente si considera nuova costruzione.

ART.14 SISTEMAZIONE DEI TERRENI

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. 15 INTERVENTO RELATIVO ALL'ARREDO URBANO E ALLE OPERE MINORI

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;
 - cabine di pubblici servizi;
 - manufatti esterni ed opere nei sottosuolo al servizio delle reti;
 - altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;
 - recinzioni;
 - tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
 - manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
 - arredi esterni (tralucci, 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;
 - edilizia funeraria.

TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

ART. 16 DEFINIZIONE E COMPITI

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, di seguito indicata, in via breve, come Commissione, è organo consultivo del Comune, a cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori, ma non vincolanti, nel settore urbanistico edilizio ai fini del rilascio di provvedimenti comunali, in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento della barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico.
2. La Commissione costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico, i cui componenti presentano una elevata competenza e specializzazione.
3. La Commissione esprime il parere sugli aspetti inerenti la qualità urbana e architettonica, gli aspetti formali (compositivi ed estetici) e il loro inserimento nel contesto urbano e paesaggistico – ambientale, riguardanti:
 - *in materia urbanistica*:
 - a) strumenti urbanistici generali e loro varianti;
 - b) strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;
 - c) regolamento edilizio e sue modificazioni;
 - in materia edilizia*:
 - a) interventi che comportano rilascio di provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;
 - b) interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento della barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico
 - c) interventi di nuova costruzione di edifici, nonché di ampliamento significativo di edifici esistenti, sotto il profilo della qualità urbana, architettonica e paesaggistico - ambientale;
 - d) interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifiche di sagoma e/o di volume e/o demolizione e successiva ricostruzione;
 - e) interventi che comportino variante essenziale a titolo abilitativi rilasciati;
 - f) le richieste di valutazione preventiva sull'ammissibilità di un intervento edilizio che riveste rilevanza in ordine agli aspetti compositivi e architettonici delle opere edilizie e al relativo inserimento nel contesto urbano, paesaggistico - ambientale;
 - g) interventi soggetti ad autorizzazione di cui all'art. 151 del titolo II del Dgls. n. 490/99 in zone g) soggette alle norme di tutela paesaggistica, con riferimento alla loro incidenza nel contesto ambientale e paesaggistico con esclusione delle opere interne;
 - h) interventi soggetti a parere in relazione alla valutazione del danno ambientale ai fini dell'applicazione delle sanzioni di cui all'art.164 del D. Lgs. n. 490/99.
4. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ha facoltà di sottoporre al parere della Commissione altri progetti relativi a interventi particolarmente significativi per la qualità urbana, architettonica e paesaggistico – ambientale.
5. Per le pratiche non soggette al parere della Commissione, il responsabile dello Sportello Unico e/o i tecnici competenti, possono concordare con il tecnico progettista le eventuali modifiche progettuali necessarie e/o consigliate in ordine agli aspetti architettonici e di inserimento nel contesto storico – ambientale. “

ART. 17 COMPOSIZIONE E NOMINA

1. La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale, preferibilmente all'inizio del mandato amministrativo, ed è composta:
 - a) dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia in qualità di presidente;
 - b) da 6 (sei) componenti, scelti, in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia urbanistica, in progettazione edile, in storia dell'architettura e restauro dei beni culturali, in tutela dell'ambiente e del paesaggio.
E' facoltà della Giunta Comunale eleggere, per ogni componente di cui al punto b), un sostituto con le stesse competenze e specializzazioni da invitare nel caso di assenza del corrispettivo membro.
2. La Giunta municipale stabilisce le modalità di acquisizione e di selezione dei curricula dei candidati a componente;
3. La Commissione dura in carica per tutta la durata del mandato del Sindaco ed i suoi componenti sono rieleggibili una sola volta. E' fatto salvo quanto stabilito dall'art.3 della Legge n. 444/1994, modificata ed integrata, in materia di disciplina della proroga degli Organi Amministrativi, fatta salva l'inosservanza degli obblighi e doveri;
4. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica;
5. Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulle materie attribuite alle competenze della Commissione;
6. In caso di cessazione o decadenza di componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
7. Il Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è un operatore del Settore, designato dal Presidente. Potrà essere presente ai lavori della Commissione, il tecnico che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare.
8. Il Comune stabilisce l'indennità spettante ai componenti eletti della Commissione, con apposito provvedimento deliberativo della Giunta Comunale."

ART. 18 FUNZIONAMENTO

1. La Commissione si riunisce nella Sede Comunale. La convocazione è comunicata per iscritto dal Presidente, con l'elenco dei progetti da esaminare, ed è resa nota al pubblico.
2. Le adunanze sono valide in prima convocazione se interviene il 50% dei componenti più il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono tre componenti tra cui il Presidente.
3. La Commissione esprime sui progetti:
 - a) parere favorevole;
 - b) parere favorevole con prescrizioni;
 - c) parere contrario, motivato;
 - d) parere preliminare condizionato all'acquisizione di ulteriori elementi indispensabili per una valutazione esaustiva dell'intervento.
4. E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità il voto del Presidente determina la valutazione. Gli astenuti si considerano non votanti, anche se concorrono a formare il " quorum" richiesto per la validità delle sedute.

5. La Commissione, 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 Commissione, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
 - b) necessità di sopralluogo.
6. La Commissione si esprime solo successivamente all'istruttoria formale svolta dagli uffici, la quale abbia avuto esito positivo ed entro il termine di conclusione dell'istruttoria del procedimento per il rilascio del permesso di costruire o della valutazione preventiva. Decorso il termine dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza.
7. La Commissione non ha competenza su interpretazioni di norme e regolamenti.
8. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.
9. Le adunanze della commissione non sono pubbliche.
10. Delle adunanze della Commissione viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno un componente eletto, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio il", completata dalla vidimazione del Presidente.
11. I verbali delle adunanze sono riuniti in apposito registro anche su supporto informatico, a cura del Segretario della commissione."

ART. 19 – COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

ARTICOLO SOPPRESSO

ART. 20 DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

1. La Commissione, all'atto del suo insediamento, redige apposito documento – guida sui principi e suoi criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. Tale documento – guida viene approvato con deliberazione della Giunta Comunale. Qualora le Commissioni che si susseguono non adottassero una propria dichiarazione d'indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente commissione.
2. Al termine del proprio mandato, la Commissione redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla Giunta Comunale, nonché alla nuova Commissione designata, perché possa servire anche ad eventuali aggiornamenti, modificazione ed integrazioni utili all'ulteriore definizione del documento – guida di cui sopra.”

PARTE SECONDA

NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

TITOLO I - CERTIFICATO D'USO

ART. 21 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. 22 RICHIESTA

1. L'avente titolo al rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia ha diritto a chiedere al Sindaco 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 una apposita dichiarazione sottoscritta dal tecnico incaricato ai sensi della L. 15/68, che riporti tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, lo stato d'uso attuale ed i 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 L. 15/68.
3. Il certificato d'uso deve essere richiesto obbligatoriamente per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni edilizie o urbanistiche e per il restauro ed il risanamento conservativo.

ART. 23 RILASCIO

1. Il certificato d'uso è rilasciato dal Sindaco 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. 22 il certificato d'uso, è allegato in copia alla richiesta di concessione o di autorizzazione edilizia.
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 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. 24 DEFINIZIONE

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la Commissione Edilizia esprime, su un progetto preliminare le proprie valutazioni oggettive in merito e all'ordine compositivo delle opere e dell'inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola la Commissione Edilizia nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti.

ART. 25 RICHIESTA

1. L'avente titolo a richiedere una concessione o un'autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda può richiedere al Sindaco un parere preventivo alla C.E. su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:
 - a) piani urbanistici attuativi;
 - b) immobili vincolati;
 - c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.
2. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi la C.E. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:
 - a) planimetria in scala non inferiore a 1:1.000 per i piani attuativi e non inferiore a 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 15x10 cm. e montate su cartoncino formato A4 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 prospettive o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione deve tenere 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;
 - e) 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.

3. Gli uffici comunali, verificata la completezza della documentazione presentata e la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato, trasmettono il progetto preliminare alla Commissione Edilizia.

ART. 26 COMUNICAZIONE

1. Il parere preventivo è comunicato dal Sindaco al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.
2. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
3. Trascorso inutilmente il termine indicato al primo comma, il richiedente può presentare senz'altro richiesta di concessione o autorizzazione, ovvero sollecitare nelle forme di Legge l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere.

TITOLO III - CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 27 OGGETTO

1. La concessione edilizia deve essere richiesta al Sindaco per tutte le opere edilizie, escluse quelle soggette ad autorizzazione (art.33) ed asseverazione (art.44) e quelle di cui all'art.31 comma 1, lettera a) della Legge 5/81/1978 n. 457 e s.m.i..
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della Legge 8/6/1990 n. 142, 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.
 - c) convenzionata.

ART. 28 SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE LA CONCESSIONE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

1. Hanno titolo a richiedere la concessione di cui al precedente art. 25 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;

Il titolo deve essere attestato nei casi sopraccitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile con data non anteriore a tre mesi. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 865/71;

- 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;
- f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile
- 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;
Nei casi 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, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.
- 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, ai soli fini della presentazione della domanda di concessione, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.

ART. 29 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

1. La richiesta di concessione edilizia deve essere inoltrata al Sindaco 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, salvo prescrizioni del P.R.G. e di P.P. per particolari zone:
 - a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi del comma 2 del precedente articolo;
 - 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. 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;
- 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 UNI A4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- 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;
 - 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;
 - 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, 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: .
 - 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;
 - 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;
 - tracciato rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
 - tracciato rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
 - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
 - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
 - 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 ubicazioni 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;

- 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 dello Schema di Regolamento edilizio tipo (art. 2 L.R. 33/90 e s.m.i.) e schematizzati nella scheda tecnica predisposta dal Comune;
- 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;
- 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. 447/91 del 6/12/91 ;
- n) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla Legge e dai relativi decreti di attuazione;
- o) nullaosta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 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 convenzionate);
- q) 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 (facoltativo, qualora preventivamente assunto dal richiedente).
- r) Documentazione per la prevenzione degli incendi:
 - r1) per gli interventi relativi agli insediamenti destinate ad attività previste dal D.M. e/o nella tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comitato Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;
 - r2) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentato:
 - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
 - planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc.);
- s) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
 - s1) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76, L.R. 7/83 e loro s.m.i.) ;
 - s2) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988;
 - s3) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
 - s4) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli art. 2 e 6 del D.P.C.M. 1 marzo 1991;
 - s5) autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n.3267 (vincolo idrogeologico);
- 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;
 - 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;
 - t3) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di concessione gratuita);
 - t4) certificato storico catastale;
 - u) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
 - v) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nullaosta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti.
3. Per le opere di urbanizzazione:
- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
 - rilievo del verde.
 - costruzioni e manufatti esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
 - b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
 - c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
 - d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
 - e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
 - f) particolari costruttivi.
- Gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.
4. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88.
5. Gli elaborati sopraccitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm 210x297) 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 o autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
6. 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. 30 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. 29, il responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 10 gg dalla presentazione della domanda, svolge le verifiche di cui alle lettere a), b), c), indicate al comma 4, 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 della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

3. Entro il medesimo termine, ovvero entro 10gg 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.
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 decorso il termine per l'acquisizione del parere della C.E., il responsabile del procedimento, entro 10 giorni formula al Sindaco (Assessore o dirigente delegato) la proposta motivata relativa all'emanazione del provvedimento.
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 a richiedere il parere sanitario presso l'A.U.S.L. competente, qualora non assunto direttamente dal richiedente ed allegato alla richiesta.
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 Sindaco potrà inoltre avvalersi del parere della C.E. per la valutazione dell'idoneità del tecnico progettista rispetto all'intervento richiesto.
10. Qualora la domanda a di concessione venga rigettata, con la seconda istanza l'interessato può chiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.

ART. 31 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. Nel caso che il richiedente la concessione edilizia abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dall'art. 28, comma 2, prima del rilascio della concessione edilizia dovrà presentare il documento richiesto.
2. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla Legge 8 agosto 1985 n. 443. prima del rilascio della concessione dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203.
3. Qualora nel progetto sia previsto l'impianto ascensore, occorre presentare domanda di autorizzazione per l'installazione.

ART. 32 RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. Il provvedimento conclusivo è adottato dal Sindaco (Assessore o Dirigente delegato) entro 20 gg. dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento. Di esso ne è data comunicazione immediata all'interessato.
2. Le determinazioni de Sindaco 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. La richiesta di concessione edilizia, se corredata di tutti i documenti di cui all'art. 29 si intende assentita qualora il Sindaco entro 90 giorni, a decorrere dalla data di presentazione della richiesta, ovvero dalla data dell'integrazione documentale o regolarizzazione, non notifichi il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio.
4. I termini previsti ai commi 1 e 3 sono interrotti nel caso in cui il Sindaco taccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e ridecorrono dalla ricezione degli atti.
5. I termini previsti ai commi 1 e 3 possono essere altresì sospesi una sola volta qualora la C.E. ritenga necessario procedere ad un supplemento di istruttoria per la definizione del proprio parere. Il supplemento di istruttoria è previsto anche nei casi di cui all'art. 25 comma 2.
6. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 3 non si applicano nel caso di richiesta di concessione di sanatoria (art. 13 della L. 28 febbraio 1985, n. 47) e per gli interventi su immobili soggetti alle disposizioni di cui alle leggi 1 giugno 1939 n. 1089, 29 giugno 1939 n. 1497, 8 agosto 1985 n. 431 e loro s.m.i..

ART. 33 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 del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;

- f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è subordinata;
 - g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
 - h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie a concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
 - i) la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti dalle Commissioni Consultive Comunali, qualora le decisioni del Sindaco non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
 - j) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
 - k) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 10/1977 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente;
 - l) le indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 15 mesi dalla data di rilascio, pena la decadenza della concessione.
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 deve 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. 50 del R.E..
 - 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 o da struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi delle leggi 1086/71 (64/74 per i Comuni ricadenti in zona sismica);
 - 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 sottoscrivere prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
 - 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, una apposita tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, 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;
 - 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 ecc.;
 - 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. 56 del R.E. con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nullaosta sanitario secondo le norme vigenti.
 - 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. 34 DECADENZA E ANNULLAMENTO

1. Il titolare decade dalla concessione edilizia nei seguenti casi:
 - a) mancato ritiro entro il termine;
 - b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 1, lett. l) dell'art. 33 del R.E.;
 - c) mancata esecuzione, entro 15 mesi dal rilascio della concessione, dei lavori fino alla costruzione del solaio del piano terra o di altre opere, indicate nella concessione stessa, per costruzioni di particolari caratteristiche e per gli interventi sull'edilizia esistente;
 - d) 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 Sindaco con apposito atto e notificata agli interessati.
3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza dalla concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di concessione edilizia per la parte di opera non ultimata.
4. 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 Sindaco.
5. Le concessioni edilizie assentite per decorrenza dei termini, sono annullate nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In tal caso il Sindaco procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche.

TITOLO IV - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

ART. 35 OGGETTO

1. L'autorizzazione edilizia deve essere richiesta al Sindaco per le seguenti opere:
 - a) opere di manutenzione straordinaria, ad esclusione delle opere interne, di cui all'art.4 del R.E.;
 - b) interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici preesistenti ad uso residenziale che non comportino modifiche al numero delle unità immobiliari;
 - c) opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (art.7 L. 94/1982);
 - 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 delle Leggi 1089/39 e 1497/39 di cui all'art. 15 del R.E., con esclusione dei depositi normati dall'art. 15 del D.P.R. 915/82 (demolizione auto, ferrivecchi ecc.);
 - e) opere di demolizione, reinterri, scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere in zone non vincolate ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 di cui all'art. 14 del R.E.;
 - f) tende autoportanti o estensibili, tensostrutture, palloni pressurizzati, e qualsiasi altra struttura a carattere stagionale o periodico di cui all'art. 15 del R.E.;
 - g) opere edilizie connesse all'escavazione e gestione di pozzi;
 - h) abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi, nei casi previsti dal successivo

art. 64 del presente R.E.;

- 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;
- 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 comma 2, art. 7 della L. 13/1989;
- m) mutamento della destinazione d'uso degli immobili, non connesso a trasformazioni fisiche, di cui art. 2 della Legge 46/88 e successive modificazioni ed integrazioni;
- n) impianti di disinquinamento realizzati ai sensi della Legge 640/1979;
- o) opere di arredo urbano ed installazione di insegne pubblicitarie;
- p) recinzioni con opere murarie e muri di sostegno.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere sono assoggettati ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089/1939; in tal caso sono soggetti a concessione.

2. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi art. 38, della Legge 8/6/1990 n. 142, non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere giunte.

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 Sindaco, regolare istanza di concessione edilizia in corso di validità di una concessione edilizia non è consentito richiedere una autorizzazione edilizia. Eventuali ulteriori opere edilizie relative alla concessione vanno richieste come varianti.

ART. 36 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

1. La richiesta di autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al Sindaco dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune.
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. 28 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 grafismi o campiture, delle demolizioni, delle parti da sostituire o da consolidare;
 - 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 prescrizioni di natura igienico-sanitaria nel caso di attività classificate ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni;
 - f) in assenza del certificato, 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 occorre presentare, qualora richiesto dalle caratteristiche dell'intervento proposto, il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nel caso l'attività rientri nel D.M. 16/5/1959 n. 689;
 - i) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76, L.R. 7/83 e loro successive modificazioni ed integrazioni);
 - 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) 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 (facoltativo, qualora preventivamente assunto dal richiedente.
 - n) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta, statali, regionali, comunali, ce, richiesti dalla Legge. Tutti gli elaborati devono essere piegati preferibilmente 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.
3. Nel caso di varianti in corso d'opera 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.
4. 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. 37 PROCEDURA PER IL CONTROLLO DEI 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 concessione, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere 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. 36, il Comune provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta, che deve essere fatta in un'unica soluzione, di completamento della documentazione. Decorso inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta, 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. 35, 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 precedente comma 4, verificano la conformità dell'intervento di progetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione de P.R.G. vigente.
6. In particolari casi, su richiesta della C.E. l'esame potrà verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel R.E. e consentite dalle N.d.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 del R.E.. 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, gli uffici comunali provvedono a richiedere il parere sanitario presso l'A.U.S.L. competente, qualora non assunto direttamente dal richiedente ed allegato alla richiesta.
9. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere nei casi previsti.
10. Qualora la domanda di autorizzazione venga rigettata, con la seconda istanza il richiedente può chiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.

ART. 38 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.

1. Nel caso che il richiedente la autorizzazione edilizia abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dall'art. 28 comma 2, prima del rilascio della autorizzazione edilizia dovrà presentare il documento richiesto.
2. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla Legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio della autorizzazione edilizia dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203.

ART. 39 RILASCIO E DECADENZA

1. Il Sindaco, 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. 37 e visto l'eventuale parere della Commissione Edilizia.
2. Le determinazioni del Sindaco 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 Sindaco 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.

4. Negli altri casi di cui all'art. 35, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia, si intende altresì accolta qualora il Sindaco non si pronunci entro il termine di 60 gg., purché si tratti di interventi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
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 dalle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497.
6. I termini indicati ai commi 1, 3 e 4 sono sospesi nel caso in cui il sindaco faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e ridecorrono dalla ricezione degli atti.
7. L'autorizzazione edilizia è rilasciata con allegata 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. La decadenza deve essere dichiarata dal Sindaco con apposito atto e comunicata agli interessati.
9. In caso di decadenza dell'autorizzazione, il richiedente dovrà inoltrare una nuova domanda per le parti di opere non ultimate.

TITOLO V : DISPOSIZIONI VARIE

ART. 40 DEROGHE

1. La concessione edilizia in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. può essere rilasciata, nei casi e nei modi previsti dall'art. 54 della L.R. n. 47/78 e s.m.i
2. La concessione o autorizzazione edilizia in deroga alle norme del Regolamento Edilizio per gli edifici ed impianti pubblici o privati, può essere rilasciata per deroghe agli allineamenti, distanze, alberature.

ART. 41 VOLTURE

La concessione o autorizzazione è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura della concessione o autorizzazione rilasciata facendone apposita domanda al Sindaco ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

ART. 42 PUBBLICITA' DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

1. L'elenco delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Sindaco 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. 43 OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE

1. Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dagli organi comunali, senza l'obbligo di rilascio di concessione o autorizzazione.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel R.E. in relazione al tipo di intervento.
3. Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio e lo sottopongono al parere della C.E. prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

TITOLO VI - ASSEVERAZIONE

ART. 44 OGGETTO

1. Sono soggette ad asseverazione le opere interne alle costruzioni che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento Edilizio, non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate dalla lettera A) dell'art. 2 del DM 2/4/1968, rispettano le originarie caratteristiche costruttive.
2. Quanto disposto al comma 1 non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi delle Leggi n. 1089/39 e n. 1497/39, e nel caso in cui l'intervento modifichi la situazione preesistente per quanto concerne il rispetto delle norme vigenti in materia di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e lavoro.
3. Ai fini dell'applicazione del primo comma non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parte di esse.
4. E' vietata la ristrutturazione "pesante" di unità immobiliari attraverso l'artificiosa e graduale applicazione della categoria di intervento "opere interne".

ART. 45 MODALITA'

1. Nei casi di cui al precedente art. 44 contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco un elaborato grafico indicante le opere da eseguire ed una relazione sulla base di apposito facsimile predisposto dal Comune.
2. Tale relazione dovrà essere firmata da un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio e nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. .

3. Nel caso di interventi su insediamenti destinati da attività classificate ai sensi dell'art. 2 della L. R. 33/90 e successive modificazioni, o comunque soggette al rispetto di norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, il professionista attesterà inoltre che l'intervento non modifica la situazione preesistente relativamente alle suddette norme.

TITOLO VII - PIANI ATTUATIVI

ART. 46 DEFINIZIONE

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Regolatore Generale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.

Rientrano fra questi:

- piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
- piani per l'edilizia economica e popolare;
- piani per gli insediamenti produttivi;
- piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
- programmi integrati.

2. I piani attuativi sono normati dagli articoli 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni; i piani di recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della Legge 457/78 e successive modificazioni; i programmi integrati sono normati dagli artt. della L.R. 6/95.

ART. 47 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA - RICHIESTA

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, i proprietari richiedono preventivamente l'autorizzazione a procedere al Comune. Ottenuta l'autorizzazione secondo quanto previsto dalla L.R. 47/78 e s.m.i., i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al Sindaco.

2. La richiesta di approvazione, inviata al Sindaco e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati dei soggetti sopraccitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

3. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione dalle norme del P.R.G. ed in conformità con l'art. 49 L.R. 47/78, è la seguente:

A) Elaborati relativi allo stato di fatto

- 1) estratto de 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 di progetto 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 cm 10x15, 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 S.t.. Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la S.t. relativa a ciascuna zona omogenea;
 - d) superficie fondiaria S.f.;
 - e) superficie fondiaria S.f. di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
 - f) superficie utile S.U. e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - g) superficie utile S.U. e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U.f. = S.U./S.f.$ e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto $I.f. = V/S.f.$ massimi ed eventualmente minimi realizzabili 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;
 - l) 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.
- la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di P.R.G., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.

E) Schema di convenzione

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

- la cessione gratuita entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per 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 con l'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. F. , 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 oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/39.
3. Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
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 B3) 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, ecc.. .
6. Altri nullastata ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

ART. 48 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA - RICHIESTA

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. 49 APPROVAZIONE

1. I piani attuativi di iniziativa privata, sottoposti all'esame preventivo di cui all'art. 19 della L.R. n. 19/82 e successive modificazioni e sentito il parere della C.E., sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 25 della L.R. 47/78 e s.m.i.. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati dall'art. 22 L.R. 47/78 e successive modificazioni. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere 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 successive modificazioni ed integrazioni.

PARTE TERZA

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

TITOLO I - ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 50 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. Prima di iniziare i lavori il concessionario è tenuto a richiedere al Sindaco 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, ove esista, 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 da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.
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 da parte degli uffici tecnici comunali entro 30 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 una 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.

ART. 51 COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

1. Il titolare di concessione o autorizzazione deve comunicare al Sindaco 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. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Sindaco 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;
 - 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.

ART. 52 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Sindaco che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. La concessione o l'autorizzazione e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e quando dovuto, dal Servizio Difesa del Suolo (ex Genio Civile), devono essere tenuti in cantiere 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 rilasciata dal Sindaco, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, 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 degli artt. 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 Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti.

ART. 53 CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti e della L. n. 494/96.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.

ART. 54 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. Il titolare della concessione o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informare il Sindaco, 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 (Legge 1089 dell'1/6/1939)

ART. 55 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.

Le suddette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte del Sindaco, 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 ricomprese fra quelle sopra definite in corso d'opera. Dette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

Le varianti non essenziali comportano il rilascio da parte del Sindaco di una nuova concessione e/o autorizzazione edilizia, 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 è la seguente:
 - a) per le varianti di cui al comma 2, la medesima di cui a precedente art. 29;
 - b) per le varianti di cui al comma 3:
 - domanda al Sindaco;
 - elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste (colore giallo per le opere non eseguite o da demolire, colore rosso per quelle da realizzare);
 - gli altri elaborati previsti dall'art. 36 nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni, ecc. iniziali.
5. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare della concessione e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

TITOLO II : CONCLUSIONE DEI LAVORI

ART. 56 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dalla concessione o autorizzazione edilizia e comunicata al Sindaco 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 e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.
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. 57, 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. 57;
 - b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ove presenti (nelle zone sismiche certificato di conformità di cui all'art. 28 della Legge nn 64/1974);
 - c) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV. F.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della concessione e del 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 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 avere 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;
 - g) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76 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) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
 - m) attestazione di avvenuto pagamento della tassa di concessione comunale.

ART. 57 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 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 s.m.i., nel caso di insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e s.m.i..
 - e) 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, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate.
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, 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. 87.
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. 61.
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.

ART. 58 VERIFICA DI CONFORMITA' 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 Sindaco entro 30 giorni dalla data di presentazione della scheda tecnica descrittiva o dell'aggiornamento della stessa corredata dalla documentazione prevista dall'art 58

comunica al richiedente la data di inizio delle operazioni di controllo e verifica dell'opera eseguita. Tali operazioni saranno effettuate entro i successivi 30 giorni, dagli uffici comunali ovvero da un tecnico incaricato dal Comune il cui nominativo è compreso nell'elenco di cui al successivo art. 62.

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.
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.
5. Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella Scheda tecnica descrittiva il Sindaco comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre entro il termine prefissato le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

ART. 59 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' 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 e per quelli riguardanti attività classificate ai sensi dell'art 13 della L.R. 33/90 e s.m.i..
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 Sindaco, entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione di cui all'art 56 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. Qualora non si proceda alla verifica di cui al precedente art. 58, o il suddetto controllo comunale non venga svolto entro il termine previsto. il certificato è rilasciato nei successivi 10 giorni, anche nei casi di applicazione dell'art. 57 comma 5, mediante convalida della dichiarazione di conformità resa del professionista incaricato. Nel caso di mancata convalida nel termine appena indicato, la scheda tecnica descrittiva da cui risulti la data di presentazione al Comune tiene luogo del certificato di conformità edilizia
5. Nel caso di rilascio del certificato di conformità edilizia mediante convalida della dichiarazione di conformità sottoscritta dal tecnico incaricato, il Sindaco appone l'attestazione di convalida della dichiarazione riservandosi la possibilità di effettuare nei dodici mesi successivi al rilascio il controllo a campione secondo i modi ed i tempi previsti dal comma seguente.
6. 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.i.

ART. 60 ELENCO TECNICI VERIFICATORI

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il Sindaco può avvalersi, nei casi previsti dal precedente art. 58, dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti all'elenco predisposto

dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza.

2. Il Comune, sentite le categorie professionali competenti, delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente.
3. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera .

ART. 61 SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ

1. Il Sindaco, quando ricorrono motivale ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di Sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella Scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Sindaco 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 (sottotetto, seminterrato box, edificio al grezzo);
 - insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 mq per alloggio) o di altezza (h minima = 2,20 m.);
 - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) 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.

PARTE QUARTA NORME PARTICOLARI

TITOLO I - TUTELA DELL'AMBIENTE.

ART. 62 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente, a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C. 3.5.: "Portata delle reti di scarico. Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriali."
2. L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dal Sindaco unitamente al certificato di conformità edilizia.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc..) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà, richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

ART. 63 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito R.C. 3.5.: "Smaltimento delle acque meteoriche".
2. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (ex Genio Civile), ai quali spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee. 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, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C., 3.4.: "Portata ed alimentazione delle reti di distribuzione dell'acqua per uso idro-sanitario".

ART. 64 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 è regolamentata dall'apposito Piano Comunale del Verde.
2. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m., rilevato a 1 m. dal colletto devono essere conservate.
3. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità, mediante apposito nullaosta del Sindaco che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole di P.R.G..
4. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art.106 del T.U. 1934 della Legge comunale e provinciale.

TITOLO II: PRESCRIZIONI VARIE

ART. 65 MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessarie, di concessione o autorizzazione edilizia.
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.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 106 del T.U. 1934 della Legge Comunale e Provinciale.

ART. 66 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, gridi confine, lapidi, edicole sacre, maestà antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Negli edifici classificati tipologicamente o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
4. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti.

ART. 67 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
 - cm. 30 per le sporgenze di cornici, bancali, inferrate, fino all'altezza di ml.2,50 dal suolo;
 - cm. 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4,50 dal piano stradale. 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 m., misurata dal piano del marciapiede, o di m. 4,50 sul piano stradale.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono, considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con, zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc..

ART. 68 ALLINEAMENTI

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Sindaco potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente, regolamento qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

ART. 69 COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

ART. 70 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, 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. 71 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).
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. 72 INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE, ecc.

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
2. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
3. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

ART. 73 PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2,50 se la rampa è rettilinea, e ml. 3,50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

ART. 74 STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Sindaco.
2. E' facoltà del Sindaco concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
3. I cortili devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm. 100 lungo i muri dei fabbricati, purché sia evitata l'infiltrazione.
4. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

ART. 75 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI

1. I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.
5. 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 devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml. 1,00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa.
2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai 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 dalla sede stradale.

ART. 77 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

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 dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.
4. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

PARTE QUINTA

REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

TITOLO I - DEFINIZIONI E CONTENUTI

ART. 78 ORGANISMO ABITATIVO E RELAZIONI FUNZIONALI

1. Si intende per organismo abitativo l'insieme delle unità immobiliari, prevalentemente ad uso residenziale, progettate unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale dotate di infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
2. Gli organismi abitativi sono costituiti da:
 - unità immobiliari ad uso residenziale (alloggi);
 - spazi chiusi non residenziali;
 - spazi chiusi ad uso comune;
 - spazi aperti ad uso comune;
 - spazi chiusi di circolazione e collegamento;
 - spazi aperti di circolazione e collegamento;
 - spazi di servizio.
3. Le interrelazioni funzionali degli spazi sono riportate nel modello di scomposizione del sistema ambientale riportato nelle figura 1 seguente.

ART. 79 - REQUISITI

1. Gli interventi edilizi normati dal presente regolamento edilizio, debbono rispondere a requisiti tecnici esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle essenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. Essi sono raggruppati in "famiglie" in relazione alle esigenze al cui soddisfacimento fanno riferimento secondo quanto disposto dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione a cui è stata aggiunta una ulteriore "famiglia" riferita alle esigenze di "fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature" come sotto riportate:
 - 1) resistenza meccanica e stabilità;
 - 2) sicurezza in caso di incendio;
 - 3) igiene salute e ambiente;
 - 4) sicurezza nell'impiego;
 - 5) protezione contro il rumore;
 - 6) risparmio energetico e ritenzione del calore;
 - 7) fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.

ART. 80 CONTENUTO DEL REQUISITO.

1. La formulazione di ogni requisito comprende:
 - a) la definizione del requisito in riferimento alle esigenze da soddisfare;
 - b) la specifica di prestazione che è, di massima, articolata in livelli di prestazione attese e metodi di verifica. Il metodo di verifica può comprendere metodo di calcolo, prova in opera, di laboratorio e di collaudo.
2. Le specifiche di prestazione dei requisiti sono riferite alle sotto elencate funzioni che riuniscono nei seguenti cinque raggruppamenti le diverse categorie edilizie o destinazioni

d'uso:

- A) funzione abitativa; .
- B) funzioni direzionali finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi 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), ivi compresi gli insediamenti di tipo agro industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- D) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale ;
- E) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

3. I livelli di prestazione dei requisiti possono essere articolati in relazione alla destinazione d'uso e al tipo di intervento, quando si tratta di trasformazioni o processi di intervento che riguardano il patrimonio edilizio esistente.
4. I metodi di calcolo, le prove di laboratorio, le prove in opera, o le verifiche finali, vengono riportati negli allegati A e B allo Schema di Regolamento edilizio tipo art. 2 L.R. 33/90, ai quali si rimanda, se non sono definiti da leggi o norme vigenti (ad esempi: Direttive C.N.R., norme UNI). In tal caso, i metodi e le prove riportate fanno riferimento a procedimenti consolidati e sperimentati quindi noti ed acquisiti dagli operatori tecnica del settore della progettazione ed esecuzione delle opere edilizie. L'operatore nel caso ritenga di poter utilizzare conoscenze più precise ed innovative, può procedere con altri metodi In tal caso, nella relazione allegata al progetto, deve chiarire a quale metodo, sistema di calcolo o di verifica si è riferito e ne assume conseguentemente ogni responsabilità al fine de rispetto del livello di prestazione obbligatorio per l'intervento.

ART. 81 CLASSIFICAZIONE DEI REQUISITI.

1. I requisiti si suddividono in cogenti e raccomandati.

2. I REQUISITI COGENTI (RC) sono obbligatori in quanto essenziali per la sicurezza e la salute degli utenti dei manufatti edilizi e sono riportati nell'elenco che segue. Alcuni di essi. possono prevedere diversi livelli di prestazione, in relazione alla caratteristiche territoriali, alle destinazioni d'uso, ai tipi di intervento, fermo restando il carattere di cogenza del requisito.

ELENCO DEI REQUISITI COGENTI (RC)

FAMIGLIA 1: RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'

- RC 1.1.: Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio
- RC 1.2.: Resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali
- RC 1.3.: Resistenza meccanica alle vibrazioni.

FAMIGLIA 2: SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

- RC 2.1.: Resistenza al fuoco
- RC 2.2.: Reazione al fuoco e assenza di emissioni di sostanze nocive in caso di incendio
- RC 2.3.: Limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio
- RC 2.4.: Evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso

FAMIGLIA 3 :IGIENE, SALUTE ED AMBIENTE .

- RC 3.1.: Assenza di emissione di sostanze nocive.
- RC 3.2.: Qualità dell'aria: smaltimento dei gas di combustione, portata delle canne di esalazione e delle reti di smaltimento aeriformi.
- RC 3.3.: Temperatura di uscita dei fumi.
- RC 3.4.: Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario.
- RC 3.5.: Portata delle reti di scarico. Smaltimento delle acque domestiche e fecali e

- delle acque reflue industriali.
- RC 3.6.: Smaltimento delle acque meteoriche.
- RC 3.7.: Tenuta all'acqua. Impermeabilità.
- RC 3.8.: Illuminazione naturale.
- RC 3.9.: Oscurabilità.
- RC 3.10.: Temperatura dell'aria interna.
- RC 3.11.: Temperatura superficiale.
- RC 3.12.: Ventilazione.
- RC 3.13.: Umidità relativa.
- RC 3.14.: Protezione dalle intrusioni.

FAMIGLIA 4: SICUREZZA NELL'IMPIEGO

- RC 4.1.: Sicurezza contro le cadute.
- RC 4.2.: Sicurezza di circolazione (attrito).
- RC 4.3.: Limitazione rischi di ustione
- RC 4.4.: Resistenza meccanica agli urti ed allo sfondamento
- RC 4.5.: Sicurezza elettrica.
- RC 4.6.: Sicurezza degli impianti.

FAMIGLIA 5: PROTEZIONE DAL RUMORE

- RC 5.1.: Controllo della pressione sonora benessere uditivo.

FAMIGLIA 6: RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE

- RC6.1.: contenimento dei consumi energetici.
- RC 6.2.: Temperatura dell'aria interna.
- RC 6.3.: Temperatura dell'acqua.

FAMIGLIA 7: FRUIBILITA', DISPONIBILITÀ DI SPAZI ED ATTREZZATURE ,

- RC 7.1.: Accessibilità, visitabilità, adattabilità.
- RC 7.2.: Disponibilità di spazi minimi.

3. I REQUISITI RACCOMANDATI (RR) vengono formulati al fine del raggiungimento di una più elevata qualità delle opere edilizie e sono:

ELENCO DEI REQUISITI RACCOMANDATI (RR)

- RR 3.1. : Assenza di emissioni dannose
- RR 3.2. : Umidità superficiale.
- RR 3.3. : Illuminazione artificiale.
- RR 3.4. : Temperatura operante.
- RR 3.5. : Velocità dell'aria.
- RR 3.6. : Asetticità.
- RR 3.7. : Inerzia termica.
- RR 5.1. : Riverberazione sonora.
- RR 5.2. : Isolamento acustico ai rumori impattivi.
- RR 5.3. : Isolamento acustico ai rumori aerei.
- RR 7.1- : Dotazione impiantistica degli spazi.

4. I contenuti dei requisiti (specifiche e livelli di prestazione, metodi di calcolo e di misura, ecc.), cogenti e raccomandati, **sono riportati negli allegati A (Requisiti Cogenti) e B (Requisiti Raccomandati) allo Schema di Regolamento edilizio tipo, art. 2 L.R. 33/90, al quale si rimanda ad esclusione della FAMIGLIA 7, R.C. 7.2a (MINIMI FUNZIONALI) che viene riformulato, ai sensi della L.R. n. 11 del 6/4/1998, dall'art. 91 del presente R.E..**

ART. 82 MODALITÀ DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI

1. Ogni requisito, sia cogente che raccomandato, è messo in relazione al proprio campo di

applicazione individuato dalle destinazioni d'uso e/o dalle funzioni degli spazi edificati.

2. Qualora, in sede di presentazione del progetto di intervento edilizio, non sia definita l'attività specifica per l'utilizzo del manufatto, è richiesto il solo soddisfacimento dei requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso, il certificato di conformità edilizia attesta la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e prestazionale solo relativamente ai requisiti cogenti sopraddetti. La successiva definizione dell'attività specifica, quando si rendono necessarie opere edilizie aggiuntive ed il rispetto di ulteriori requisiti cogenti per lo svolgimento dell'attività, comporta una ulteriore concessione/autorizzazione edilizia.
3. Nel caso di attività classificate ai sensi dell'art. 13, comma 6, LR. 33/90 e s.m.i., l'intervento è sottoposto al rispetto delle ulteriori prescrizioni e requisiti definiti in sede di parere preventivo dalle strutture sanitarie competenti.

ART. 83 REQUISITI E TIPI D'INTERVENTO

1. I requisiti cogenti debbono essere rispettati nei seguenti casi:
 - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti (art. 12);
 - ristrutturazione urbanistica (art. 9);
 - ristrutturazione edilizia (art.8) - limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione, e nei casi di ristrutturazione globale;
 - mutamento di destinazione d'uso (art.10);
 - cambiamento di attività classificata, senza mutamento di destinazione d'uso. La classificazione delle attività è quella definita ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e, successive modificazione ed integrazioni.
2. Il progettista incaricato definisce nella relazione tecnica di cui alla lettera i) dell'art. 29 quali requisiti, cogenti e raccomandati sono interessati dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, tipo di intervento e attività.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al precedente comma 1, il professionista incaricato, deve invece definire, fin dalla fase di progettazione, nella relazione tecnica allegata al progetto, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e raccomandati dal presente regolamento edilizio, vengono presi in considerazione perché strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene. Tale elenco, resta valido nelle successive fasi del processo edilizio, anche in relazione al programma delle prove in corso d'opera e finali di cui alla lettera i) dell'art. 29 del Regolamento Edilizio.

ART. 84 REQUISITI DEFINITI DA NORME NAZIONALI

1. Per quei requisiti (o famiglie di requisiti) per i quali, in relazione a norme nazionali vigenti, è obbligatoria procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali, dichiarazioni di conformità o altro presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti, nelle diverse fasi della procedura, comunicherà gli estremi dell'atto di deposito, di approvazione, di collaudo o altro e l'ufficio pubblico competente.
2. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, dovrà essere prodotta copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente. Il Comune, in sede di controllo anche a campione, potrà eventualmente richiedere, copia completa della pratica presentata presso gli uffici suddetti.

PARTE SESTA DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 85 TOLLERANZE

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati ed ai confini prescritti dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime e i requisiti minimi.
2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla Legge 1089/39 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.
3. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

ART. 86 PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI

1. Si ritengono sanati a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, gli abusi edilizi classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abuso che non abbia comportato, aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione.
2. Il termine di prescrizione delle opere interne di cui all'art. 26 della L. 47/85 abusivamente eseguite, è di anni cinque.
3. E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni ivi previste, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85.

ART. 87 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 di cui all'art. 106 del T.U.L.C.P. n. 383/1934, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

ART. 88 ENTRATA IN VIGORE

1. Il Regolamento Edilizio si applica a decorrere dal a seguito di pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. In particolare, il presente regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio approvato, nonché le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel

vigente Regolamento comunale di igiene.

ART. 89 NORME TRANSITORIE

1. In sede di prima applicazione, la dichiarazione di indirizzi viene espressa dalla C.E. entro 120 giorni dal suo insediamento; in difetto, la Giunta Comunale provvede alla revoca dei componenti ed alla nomina di una nuova Commissione Edilizia.
2. Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore e rimangono sottoposti alla disciplina previgente.

ART. 90 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.

ART. 91 MINIMI FUNZIONALI - ALTEZZE DEI VANI

1. Nelle nuove costruzioni, tenuto conto che l'altezza dei vani è caratteristica correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria, occorre fare riferimento ai seguenti valori minimi:
 - 2,40 m per gli spazi per attività secondaria, per gli spazi chiusi di pertinenza, per gli spazi di circolazione e collegamento interni, per gli spazi destinati alla cura ed igiene della persona;
 - 2,70 m per gli altri spazi per attività principale e per gli spazi di circolazione e collegamento dell'edificio;
 - 2,55 m per sottotetti inclinati quale altezza media.

Nel caso di spazi con soffitto non orizzontale, si fa riferimento all'altezza media; con soffitto ad andamento a più pendenze si fa riferimento all'altezza virtuale (h_v) data dal rapporto v/s dove v è il volume utile ed s la superficie utile del vano. Fermi restando i limiti precedenti riferiti all'altezza media così calcolata, non vanno computati gli spazi di altezza minima inferiore a 1,80 m; tali spazi potranno non essere chiusi con opere murarie o arredi fissi, soprattutto se interessati da superfici finestrate ventilanti ed illuminanti, e saranno opportunamente perimetrati ed evidenziati negli elaborati di progetto.

2. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono fatte salve le altezze dei locali esistenti abitabili o agibili purché questi siano censiti catastalmente come tali all'atto di adozione del presente R.E..

Nel caso di interventi sugli edifici in cui i vincoli oggettivi permettano la modifica delle strutture orizzontali, l'altezza dei vani non potrà essere inferiore a m. 2,55, ferme restando le condizioni e prescrizioni dei sopraccitati vincoli.

Sempre al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente è possibile rendere abitabili i vani di sottotetto esistenti, fermo restando i seguenti parametri:

- altezza utile media dei vani adibiti ad abitazione e/o servizi non inferiore a m 2,20;
- l'altezza utile media dei vani è calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa;
- il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/6 e dovrà essere realizzato con lucernai tipo "Velux".

Gli interventi dovranno avvenire nei modi e nei termini dei vincoli edilizi previsti dal Piano

Regolatore Generale

3. I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:
- la proiezione orizzontale del soppalco non eccede $1/2$ della superficie del locale;
 - l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale $\geq 2,20$ m; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima dovrà essere $\geq 1,80$ m e l'altezza media $\geq 2,20$ m,
 - le zone abitabili dei soppalchi sono aperte e la parte superiore è munita di balaustra;
 - ai fini del calcolo del rapporto illuminante e ventilante (R_i e R_v) i livelli di prestazione dei requisiti vanno calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
 - l'altezza media della parte non soppalcata deve essere $\geq 2,70$ m.

Per gli interventi di nuova costruzione e comunque negli alloggi minimi sono ammessi soppalchi, a condizione che l'altezza delle singole parti non sia inferiore a m 2,40 per soffitti orizzontali, con valore minimo non inferiore a 1,80 m per soffitti inclinati e con altezza virtuale ($h_v = v/s$) conteggiata relativamente all'intera cubatura e superficie. In tal caso la superficie del soppalco può essere computata ai fini della superficie minima prevista per gli alloggi monostanza dal D.M. 5/7/1975.

4. Per le autorimesse di solo parcheggio ad uso privato l'altezza minima deve essere di 2,40 m; è ammessa un'altezza minima di 2,00 m nei soli casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente e per capacità inferiore a 9 autoveicoli. Si vedano comunque le normative previste dal D.M. 1/2/1986.