

COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE
(Provincia di Bologna)

REGOLAMENTO EDILIZIO

Redatto secondo lo schema tipo regionale ed aggiornato con la Legge Regionale 25 novembre 2002 n°31

Coordinato con la delibera concernente "Primi adempimenti comunali in materia edilizia, in applicazione degli artt. 8 e 9 della L.R. 31/2002"

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 26.11.2004 n. 77

REGOLAMENTO EDILIZIO.....	1
PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI	7
TITOLO I - NORME PRELIMINARI	7
ART. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	7
ART.1BIS ISTITUZIONE DELLO SPORTELLO UNICO	7
ART. 2 DEFINIZIONI.....	7
A).....	DEFINIZIONE DI SUPERFICIE. 8
B).....	SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA (SLC). 8
C).....	SUPERFICIE COPERTA (Sq) 9
D).....	RAPPORTO DI COPERTURA (Q) 9
E).....	DEFINIZIONE DI SAGOMA 9
E bis).....	SUPERFICIE PERMEABILE 9
F).....	DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO 9
G).....	DEFINIZIONI DI ALTEZZE 10
H).....	DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA 10
I).....	DEFINIZIONE DI VOLUMI 10
L).....	DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI 10
M).....	DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA 11
TITOLO II - TIPI DI INTERVENTO.....	11
ART. 3 MANUTENZIONE ORDINARIA	11
ART. 4 MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	12
ART. 4BIS RESTAURO SCENTIFICO.....	12
ART. 5 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	13
ART. 5 BIS RIPRISTINO TIPOLOGICO.....	14
ART. 6 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	14
ART. 7 MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO - CAMBIO D'USO.....	15
ART. 8 NUOVA COSTRUZIONE.....	15
ART. 9 AMPLIAMENTO	16
ART. 10 DEMOLIZIONE.....	16
ART. 10 BIS RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE.....	16
ART. 11 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	16

ART. 12 SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA.....	17
ART. 13 OPERE MINORI NON CLASSIFICATE EDILIZIE	17
TITOLO III: COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ed IL PAESAGGIO	18
ART. 14 DEFINIZIONE E COMPITI.....	18
ART. 15 COMPOSIZIONE E NOMINA	18
ART. 16 FUNZIONAMENTO	19
ART. 17 COMMISSIONE CONSULTIVA AGRICOLA COMUNALE	20
ART. 18 DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI	20
PARTE SECONDA - NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI.....	21
TITOLO I - CERTIFICATO D'USO	21
ART. 19 DEFINIZIONE	21
ART. 20 RICHIESTA.....	21
ART. 21 RILASCIO	21
TITOLO II - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	21
ART. 22 DEFINIZIONE	21
ART. 23 RICHIESTA.....	21
ART. 24 RILASCIO	22
TITOLO III – VALUTAZIONE PREVENTIVA SULL'AMMISSIBILITA' DELL'INTERVENTO	22
ART. 25 DEFINIZIONE	22
ART. 26 RICHIESTA.....	22
ART. 27 COMUNICAZIONE	23
TITOLO IV – PERMESSO DI COSTRUIRE	23
ART. 28 OGGETTO	23
ART. 29 SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO.....	24
ART. 30 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE.....	24
ART. 31 PROCEDURE PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI E PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEL PERMESSO IN SANATORIA.....	27
ART. 32 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	28
ART. 33 RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	29
ART. 33 BIS CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE....	29
ART. 34 CONTENUTO DELL'ATTO CONCERNENTE IL PERMESSO DI COSTRUIRE	29
ART. 35 EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	30

TITOLO V: DISPOSIZIONI VARIE	31
ART. 36 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI.....	31
ART. 37 VOLTURE.....	31
ART. 38 PUBBLICITA' DELL'ATTO CONCERNENTE IL PERMESSO DI COSTRUIRE	31
ART. 39 ATTIVITA' EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI.....	31
TITOLO VI: ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA.....	32
ART. 40 OGGETTO.....	32
ART. 41 DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA	32
TITOLO VII: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	33
ART. 42 OGGETTO	33
ART. 43 PROCEDIMENTO E DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	34
TITOLO VIII: PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	36
ART. 44 DEFINIZIONE	36
ART. 45 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA. RICHIESTA.....	36
A) Elaborati relativi allo stato di fatto:	36
B) Elaborati di progetto:	37
C) Relazione geologica - geotecnica.....	38
D) Relazione illustrativa.....	38
E) Schema di convenzione.....	38
F) Documenti da richiedere ad organi diversi:.....	39
ART. 46 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA. RICHIESTA.....	39
ART. 47 - APPROVAZIONE.....	39
TITOLO I - ESECUZIONE DEI LAVORI.....	40
ART. 48 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO	40
ART. 49 COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI	40
ART. 50 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE.....	41
ART. 51 - CONDUZIONE DEL CANTIERE.....	41
ART. 52 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI.....	41
ART. 53 VARIANTI AI PROGETTI.....	42
TITOLO II - CONCLUSIONE DEI LAVORI – VERIFICA DELLE OPERE REALIZZATE.....	43
ART. 53bis SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA E FASCICOLO DEL FABBRICATO	43
ART. 53 TER CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'	44

ART. 54 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI, E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'	44
ART. 55 PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'	45
ART. 56 DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA' ED ANTIGIENICITA'	45
TITOLO I - TUTELA DELL'AMBIENTE.....	47
ART. 57 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE	47
ART. 58 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE.....	47
ART. 59 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE	47
TITOLO II: PRESCRIZIONI VARIE	47
ART. 60 MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	47
ART. 61 FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO	48
ART. 62 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE	48
ART. 63 ALLINEAMENTI	48
ART. 64 COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI.....	48
ART. 65 APERTURE DEI SOTTERRANEI SU SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.....	49
ART. 66 NUMERAZIONE CIVICA.....	49
ART. 67 INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE, etc.....	49
ART. 68 PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE	49
ART. 69 STRADE, PASSAGGI PRIVATI.....	50
ART. 70 RECINZIONI	50
ART. 71 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO	50
Titolo I - Norme generali per le costruzioni	51
Art. 72 PARERI SU STRUMENTI URBANISTICI E PROGETTI EDILIZI.....	51
Riferimenti normativi:	51
Art. 73 NORME GENERALI E MISURE IGIENICHE PER I CANTIERI.....	51
Titolo II - Norme igienico-sanitarie per le civili abitazioni	52
Art. 74 CORTILI, POZZI-LUCE E CHIOSTRINE	52
Art. 75 MARCIAPIEDE	52
Art. 76 CANALI DI GRONDA – PLUVIALI	53
Art. 77 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI ED INTERRATI.....	53
Art. 78 - CANCELLI E PORTONI MOTORIZZATI	53
Art. 79 AUTORIMESSE PUBBLICHE E PRIVATE.....	53

Art. 80	INSTALLAZIONE DI BOMBOLE DI GAS LIQUEFATTI	54
ART. 81	SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITA'-INAGIBILITA' ..	54
	PARTE SESTA - REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE	55
	TITOLO I: DEFINIZIONI E CONTENUTI	55
ART. 82	- ORGANISMO EDILIZIO E RELAZIONI FUNZIONALI	55
ART. 83	- REQUISITI E FAMIGLIE DI REQUISITI	55
fig.1	- scomposizione del sistema ambientale	57
LOCALI	57
RC 1.1	58
ART. 84	- CONTENUTI DEI REQUISITI COGENTI	58
ART. 85	- REQUISITI VOLONTARI.....	60
Famiglia 7	– Fruibilità di spazi e attrezzature	60
R.V.8.1	– Riduzione del consumo di acqua potabile	60
ART. 86	- LIMITI DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI.....	61
ART. 87-	APPLICAZIONE DEI REQUISITI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO	61
	TITOLO I: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	63
ART. 89	TOLLERANZE.....	63
ART. 90	PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI.....	63
ART. 91	SANZIONI.....	63
ART. 92	MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC-SIMILE	63
ART. 93	NORME TRANSITORIE	64
ART. 94	ENTRATA IN VIGORE	64
	ALLEGATO "A"	
	ALLEGATO "B"	

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NORME PRELIMINARI

ART. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento Edilizio (R.E) è adottato sulla base dello schema tipo regionale di cui alle delibere di Giunta regionale n° 593/1995, n° 268/20 00, n° 21/2001 ed ai sensi dell'art. 39 della L.R. 31/2002 (Disciplina Generale dell'Edilizia) ed ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e d'attuazione degli strumenti urbanistici d'esecuzione, nonché quelle parti del processo d'intervento che influiscono 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 interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale.
3. In particolare il R.E disciplina in materia edilizia ed urbanistica:
 - a) il procedimento relativo al rilascio del certificato d'uso, della valutazione preventiva, dei permessi di costruire, della denuncia di inizio attività, del certificato di conformità edilizia ed agibilità;
 - b) le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;
 - c) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
 - d) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
 - e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
 - f) i requisiti e le specifiche di prestazione, cui dovranno 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;

ART.1BIS ISTITUZIONE DELLO SPORTELLO UNICO¹

1. Ai fini di disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia nel proprio territorio, il Comune di, presso il Servizio di Edilizia Privata, istituisce lo Sportello Unico per l'Edilizia ai sensi dell'art. 2 della L.R. 31/2002 cui è affidata la responsabilità dei procedimenti relativi alla attività di trasformazione del territorio, ferme restando le competenze dello Sportello Unico per le Attività Produttive, istituito ai sensi del DPR 447/1998 in forma associata, istituito con delibera consiliare n. _____ del
2. Ai fini di garantire, su tutto il territorio dell'Associazione Reno-Galliera un'omogenea interpretazione delle normative ed univoche modalità procedurali, nonché per la definizione della modulistica relativa ai procedimenti edilizi, è individuato nello Sportello Unico per le Attività Produttive associato, l'organo di coordinamento e di riferimento in materia.

ART. 2 DEFINIZIONI

1. Il processo d'intervento è regolato dalle seguenti definizioni e parametri.
2. Per tutto il periodo di validità del vigente PRG continuano ad applicarsi i parametri riportati nelle relative norme tecniche d'attuazione.²

¹ L'art. 2 della L.R. 31/2002, prevede la facoltà da parte dei Comuni di istituire un unico sportello, per l'edilizia e per le attività produttive; peraltro i Comuni hanno quindi la facoltà di prevedere due strutture diverse.

² Trattasi di norma che in via transitoria recepisce le definizioni vigenti nell'ambito degli strumenti urbanistici comunali; i nuovi strumenti urbanistici comunali dovranno uniformarsi alle definizioni riportate dal presente regolamento.

3. Il Comune, con apposito provvedimento, provvederà ad individuare un elenco di opere edilizie minori, al fine di ricondurli alle tipologie di interventi riportati al successivo art. 3, ed esplicitarne i provvedimenti abilitativi richiesti e le relative indicazioni procedurali.

A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE.

Per la funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, etc.), studi professionali, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (Su) e Superficie Non Residenziale (Snr);

a.1) Superficie utile abitabile (Su): 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 non residenziali; i locali, in sottotetti (o soffitte), aventi un'altezza media interna uguale o superiore a mt. 2,40 con un minimo assoluto di mt. 1,80, per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 11/98; i locali, in sottotetti (o soffitte), aventi un'altezza media interna uguale o superiore a mt. 2,70 con un minimo assoluto di mt. 1,80, per gli edifici costruiti dopo l'entrata in vigore della L.R. 11/98;

a.2) Superficie non residenziale (Snr): si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), 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; i locali, in sottotetti (o soffitte), aventi un'altezza media interna inferiore a mt. 2,40 con un minimo assoluto di mt. 1,80, per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 11/98; i locali, in sottotetti (o soffitte), aventi un'altezza media interna inferiore a mt. 2,70 con un minimo assoluto di mt. 1,80, per gli edifici costruiti dopo l'entrata in vigore della L.R. 11/98;

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza (calcolata come rapporto V/S) inferiore a m 1,80.

a.3) Superficie complessiva (Sc) è data da: $Sc = Su + 60\% Snr$.

Tale parametro costituisce il riferimento urbanistico ai fini del dimensionamento e delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

Per le funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere;

a.4) Superficie utile (Sn): è il mq utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo del Su è esclusa la superficie accessoria definita al successivo punto a.5). In detta Su sono ricompresi 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.

a.5) Superficie accessoria (Sa): si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, servizi igienici, 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.

Per la funzione alberghiera i servizi igienici di stretta pertinenza dell'utenza sono considerati Su.

a.6) Superficie totale (St): è data da: $St = Sn + 60\% Sa$.

Tale parametro costituisce il riferimento urbanistico ed edilizio ai fini del dimensionamento delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

B) SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA (SLC).

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

C) SUPERFICIE COPERTA (Sq)

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compreso i volumi aggettanti chiusi.

D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

E' il rapporto calcolato in percentuale (Sq/Sf) riferito a tutte le opere edificate (Sf: superficie fondiaria).

E) DEFINIZIONE DI SAGOMA

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi, pensiline o cornicioni di gronda inferiori a m 1.40) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale, che sui piani verticali;

E bis) SUPERFICIE PERMEABILE

E' la porzione di terreno vegetale che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere e non può essere interessata da alcuna pavimentazione impermeabile o da manufatti che, in superficie o in profondità, impediscano tale permeabilità.

F) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO

f.1) Piano di un edificio

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

f.2) Posizione del piano rispetto al terreno

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

f.3) Piano fuori terra o piano terra

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

f.4) Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a mt. 0.90 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

f.5) Piano interrato

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

f.6) Soppalco

S'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.

G) DEFINIZIONI DI ALTEZZE

g.1) Altezza utile degli spazi locali (H_u): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto.

Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata.

Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o 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.

g.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.

g.3) Altezza dei fronti (H_f): è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina S_u ;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino al 40%);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore del 40%);
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a mt. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).

g.4) Altezza massima (H_m): è la massima fra le H_f del fabbricato.

H) DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA

Le distanze si misurano in senso radiale su di un piano orizzontale a partire da ogni punto del perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a mt. 1,40.

h.1) Distanza dai confini di proprietà o di zona (D_1): è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale;

h.2) Distanza tra edifici (D_2): è la distanza minima intercorrente tra edifici.

h.3) Indice di visuale libera (I_v): è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/H_f).

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

I) DEFINIZIONE DI VOLUMI

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

i.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, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

i.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, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

L) DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI

l.1) Superficie territoriale (S_t): per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

I.2) Superficie fondiaria (Sf): per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

I.3) Superficie minima di intervento (Sm): per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

La superficie minima di intervento è determinata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. o dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, per ciascuna zona omogenea.

Le superfici di cui ai punti precedenti sono riferite alla dimostrazione catastale nominale esistente.

I.4) Indice di fabbricabilità territoriale (It): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc./ha).

I.5) Indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc./mq).

I.6) Indice di utilizzazione territoriale (Ut): esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq./ha).

I.7) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq./mq).

M) DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

m.1) Azienda agricola (vedi N.T.A. del P.R.G.).

m.2) Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.): si intende la superficie fondiaria catastale nominale che costituisce l'Azienda Agricola.

m.3) Imprenditore agricolo a titolo principale: si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo così come viene definito dalle norme vigenti in materia.

m.4) Unità di lavoro a tempo pieno (Ul): così come definite dalle norme vigenti in materia.

m.5) Allevamento domestico: si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

m.6) Allevamento zootecnico intensivo: si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera il peso vivo per ettaro di S.A.U. previsto dalle normative vigenti.

m.7) Allevamento industriale: si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente.

m.8) Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.): deve contenere le indicazioni previste dalle normative vigenti.

m.9) P.S.A. semplificato: per piano di sviluppo aziendale si intende la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti secondo le normative vigenti in materia.

m.10) Serra fissa: si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

TITOLO II - TIPI DI INTERVENTO

ART. 3 MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.³

2. In particolare rientrano in tale tipologia d'intervento:⁴

³ Vedi articolo 31, lett. a) L. 457/78 ed Allegato alla L.R. 31/2002 (Disciplina Generale dell'Edilizia)

- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazioni, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- riparazione di pavimenti interni.

3. Ai fini puramente esplicativi ed interpretativi si fa riferimento al quadro identificativo delle opere edilizie minori e tipologie d'intervento, con relative indicazioni procedurali, da definire con idoneo provvedimento comunale.

ART. 4 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.⁵

2. 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 di materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.⁶

3. Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

4. Nel caso di interventi su edifici classificati dalla strumentazione urbanistica comunale, vanno comunque rispettati, nella manutenzione straordinaria, i vincoli e le modalità d'intervento prescritti dalla stessa per tali edifici.

5. Ai fini puramente esplicativi ed interpretativi si fa riferimento al quadro identificativo delle opere edilizie minori e tipologie d'intervento, con relative indicazioni procedurali, da definire con idoneo provvedimento comunale.

ART. 4BIS 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 può prevedere:⁷

- 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;

⁴ Tale specificazione era riportata all'art. 42 L.R. 47/78 e s.m. (articolo abrogato dalla L.R. 20/2000)

⁵ Vedi articolo 31, lett. b) L. 457/78 ed Allegato alla L.R. 31/2002 (Disciplina Generale dell'Edilizia)

⁶ Tale specificazione era riportata all'art. 43 L.R. 47/78 e s.m. (articolo abrogato dalla L.R. 20/2000)

⁷ Vedi allegato alla L.R. 31/2002 ed art. 36 L.R. 47/78 e s.m. (articolo abrogato dalla L.R. 20/2000)

- 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 ed igienico sanitari essenziali nel rispetto di quanto indicato ai punti precedenti.

ART. 5 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano 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.⁸

2. Gli interventi di restauro e 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.

I tipi di intervento della categoria "restauro e risanamento conservativo" sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie.⁹

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 tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento può prevedere:

- 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 purchè 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 esterne che interne;
 - 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 al medesimo;

⁸ Vedi articolo 31, lett. c) L. 457/78 ed Allegato alla L.R. 31/2002 (Disciplina Generale dell'Edilizia)

⁹ Tale specificazione era riportata all'art. 43 L.R. 47/78 e s.m. (articolo abrogato dalla L.R. 20/2000) e ritenuta opportuna ai fini di una maggior puntualizzazione delle caratteristiche degli interventi.

- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

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 può prevedere:

- a) 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) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

ART. 5 BIS RIPRISTINO TIPOLOGICO

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.¹⁰

Il tipo di intervento può prevedere:¹¹

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici, mediante:
- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, scale, blocchi scale, portici;
 - il ripristino e 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.

ART. 6 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.¹²

2. In tale categoria sono ricompresi gli interventi *di seguito specificati*.¹³

2.1 Ristrutturazione

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

Il tipo di intervento può prevedere:

¹⁰ Vedi allegato alla L.R. 31/2002 (Disciplina Generale dell'edilizia).

¹¹ Vedi art. 36 L.R. 47/78 e s.m. (articolo abrogato dalla L.R. 20/2000) e ritenuta opportuna ai fini di una maggior puntualizzazione delle caratteristiche degli interventi.

¹² Vedi articolo 31, lett. d) L. 457/78 ed Allegato alla L.R. 31/2002 (Disciplina Generale dell'Edilizia).

¹³ Le definizioni di seguito riportate di ristrutturazione e ripristino edilizio erano così definite all'art. 36 L.R. 47/78 e s.m. (articolo abrogato dalla L.R. 20/2000) e sono ritenute opportune ai fini di una maggior puntualizzazione delle caratteristiche degli interventi.

- b) 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 e orizzontali collettivi nonché dei servizi;
 - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti

La strumentazione urbanistica comunale, per tali interventi, può prevedere la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n°765, come modificato dalla legge 24 marzo 1989 n° 122.

2.2 Ripristino edilizio

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

Il tipo di intervento può prevedere:

la ricostruzione con un nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n° 1150, così come modificato dall'art. 2, comma 2 della legge 24 marzo 1989 n° 122 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico secondo quanto previsto dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

3. Si definisce ristrutturazione edilizia globale quella che interessa l'intero edificio.
4. Ogni intervento di ristrutturazione su edifici classificati dalla strumentazione urbanistica comunale deve rispettare comunque la metodologia d'intervento richiesta dallo specifico vincolo.

ART. 7 MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO - CAMBIO D'USO

1. Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione dell'uso classificato dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale che determinano incremento o variazione di carico urbanistico definito ai sensi dell'art. 53, 2° comma lettera a) del presente regolamento.¹⁴
2. Si definisce cambio d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione degli usi senza aumento di carico urbanistico.

ART. 8 NUOVA COSTRUZIONE

1. Per "nuova costruzione" gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dagli articoli precedenti.
2. Sono comunque da considerarsi tali:¹⁵
 - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f);
 - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

¹⁴ Cfr anche gli artt. 23 e 28 della L.R. 31/2002 (Disciplina Generale dell'Edilizia)

¹⁵ Vedi Allegato alla L.R. 31/2002 (Disciplina Generale dell'Edilizia)

- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche d'attuazione degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;

ART. 9 AMPLIAMENTO

1. Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta una modifica planovolumetrica dello stesso edificio; ai fini della classificazione degli interventi edilizi, rientra nell'ambito della "nuova costruzione", così come definita dall'art. 8, gli interventi di ampliamento che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;¹⁶

2. Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti e/o incremento delle superfici.

ART. 10 DEMOLIZIONE

- 1. Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.
- 2. 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. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico.¹⁷
- 3. Il tipo di intervento prevede:
 - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edilizi incongrui e la esecuzione di opere esterne.

ART. 10 BIS RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE¹⁸

- 1. Gli interventi riguardano le aree e gli spazi liberi.
- 2. Essi concorrono all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse.
- 3. 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. 11 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.¹⁹

¹⁶ Vedi allegato alla L.R. 31/2002 (Disciplina generale per l'edilizia)

¹⁷ La definizione e specificazione di seguito riportata per tale tipo di intervento era definita all'art. 36 L.R. 47/78 e s.m. (articolo abrogato dalla L.R. 20/2000) e coincide con la definizione dell'allegato alla L.R.31/2002

¹⁸ La definizione e specificazione di seguito riportata per tale tipo di intervento era definita all'art. 36 L.R. 47/78 e s.m. (articolo abrogato dalla L.R. 20/2000) ed è ritenuta opportuna ai fini di una maggior puntualizzazione delle caratteristiche degli interventi.

¹⁹ Vedi articolo 31, lett. e) L. 457/78 e Allegato alla L.R. 31/2002 (Disciplina Generale dell'Edilizia)

2. Gli interventi riguardano le unità minime d'intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.
3. Il tipo di intervento può prevedere:²⁰
 - a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
 - la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planovolumetrici 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'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n° 1150, così come modificato dall'art. 2, comma 2 della legge 24 marzo 1989 n° 122 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico secondo quanto previsto dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

ART. 12 SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA

1. Consistono in rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. In particolare la rilevanza di tali interventi risulta significativa qualora l'area interessata dagli interventi stessi è superiore a mq 2000 e/o il volume dei terra movimentato è superiore a mc 500, e determini comunque una rilevante e permanente modificazione degli aspetti morfologici del territorio, anche sotto il profilo idraulico.

ART. 13 OPERE MINORI NON CLASSIFICATE EDILIZIE

1. Riguardano opere e manufatti che, pur intervenendo sull'aspetto urbano di aree ed edifici, non ne costituiscono parte funzionale né pertinenziale, ma assumono esclusivamente un ruolo di "corredo" aventi rilevanza esclusivamente nel "quadro dell'arredo urbano".
2. In via esemplificativa tali opere e manufatti sono così identificati:
 - cartelli, insegne od indicatori pubblicitari di dimensioni non superiori a 4 mq;
 - vetrine, bacheche, fioriere, panchine, fontane, qualora insistano su spazi pubblici o ad uso pubblico;
 - cassette in legno o in materiale "leggero" di dimensioni non superiore a 9 mq ed altezza massima non superiore a mt. 2,50 in corrispondenza del colmo e nel numero massimo di una per ogni edificio;
 - tralici, pergolati scoperti o con copertura permeabile, gazebi di superficie non superiore a mq 30;
 - manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
 - elementi di copertura mobile di spazi aperti (tende parasole retrattili o avvolgibili applicate ad edifici o con supporto autonomo);
 - piscine smontabili appoggiate al suolo di superficie non superiore a mq 30, campi da bocce singoli od impianti sportivi similari;
 - cartelli segnaletici stradali o di informazione urbana, per attività economiche o turistiche, singoli od a composizione multipla, di dimensioni, caratteristiche e colori definiti dal Codice della Strada (tali cartelli sono comunque soggetti al nulla osta previsto dal medesimo Codice della Strada);
 - altre opere che, in via analogica, siano riconducibili alle tipologie sopra indicate;
3. Gli interventi di cui al presente articolo, dovranno essere comunque inseriti in modo corretto nel contesto urbano.
4. Fermo restando la necessità di provvedimenti autorizzativi o nullaosta, concessioni ecc., previsti da specifiche norme di settore, (es. Codice della Strada), le opere di cui sopra sono sottoposte a comunicazione amministrativa, da presentarsi al Comune almeno 20 giorni prima dell'esecuzione dei lavori o dell'installazione.
Alla stessa dovrà essere allegata documentazione fotografica e idonei disegni od elaborati rappresentativi dell'intervento richiesto.
Le opere medesime, salvo più restrittive prescrizioni previste da specifici regolamenti di settore vigenti nel Comune, dovranno essere installate nel rispetto di tutte le altre norme vigenti in materia, con riguardo, in particolare, alla sicurezza ed incolumità pubblica e privata.

²⁰ Tale specificazione era riportata all'art. 36 L.R. 47/78 e s.m. (articolo abrogato dalla L.R. 20/2000) ed è ritenuta opportuna ai fini di una maggior puntualizzazione delle caratteristiche degli interventi.

5. La mancata comunicazione dell'effettuazione delle opere di cui al presente articolo comporta la sanzione amministrativa pari ad euro 250, fermo restando l'eventuale demolizione o rimozione delle opere effettuate od installate (cfr. art. 7 bis del T.U. D.Lgs. 267/2000, inserito dall'art. 16 della L. 16/01/03 n°3).

TITOLO III: COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

ART. 14 DEFINIZIONE E COMPITI

1. Ai sensi dell'art. 3, comma 1 della L.R. 25/11/2002 n° 31, è istituita una "Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio", quale organo consultivo del Comune ai fini del rilascio dei provvedimenti.
2. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio esprime il proprio parere obbligatorio e non vincolante in materia di beni paesaggistici, di interventi di risanamento conservativo e restauro, di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici avente valore storico architettonico, ed interventi di rilevanza sotto il profilo urbanistico ed edilizio.
3. In particolare, nel settore urbanistico, il parere è richiesto solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune:
 - a) strumenti di pianificazione urbanistica comunale e loro varianti;
 - b) strumenti attuativi della pianificazione urbanistica comunale;
4. Nel settore edilizio la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime il proprio parere in merito a:
 - a) regolamento edilizio, sue modificazioni e circolari esplicative;
 - b) interventi edilizi pubblici e privati, salvo quanto disposto al comma 5, con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico, tenendo conto della dichiarazione di indirizzi di cui all'art. 18;
 - c) Valutazione preventiva;
 - d) interventi che riguardino il patrimonio edilizio esistente soggetto ai vincoli di restauro e risanamento conservativo o vincolato ai sensi del D.Lgs n. 490/'99;
 - e) pre-pareri estetici
5. Il parere non è richiesto per interventi soggetti a denuncia di inizio attività di cui all'art. 8 della L.R. 31/2002, ad eccezione dell'intervento di cui alla lettera b) del medesimo articolo.
6. Al termine del mandato, la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio redige un rapporto consuntivo sulla propria attività e lo comunica alla Giunta Comunale.

Ai fini puramente esplicativi ed interpretativi, in riferimento all'obbligo di acquisizione del parere da parte della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, si fa riferimento al quadro identificativo delle opere edilizie minori, e tipologie d'intervento, con relative indicazioni procedurali, da definire con idoneo provvedimento comunale.

ART. 15 COMPOSIZIONE E NOMINA

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale secondo le vigenti normative ed è composta:
 - a) dal dirigente del settore tecnico in qualità di presidente;
 - b) da almeno tre membri scelti nell'ambito di terne fornite al Comune dagli ordini professionali di progettazione, in possesso di riconosciuta esperienza in materia paesaggistica, ambientale, di architettura;
 - c) da almeno tre membri scelti tra esperti in urbanistica, tutela dell'ambiente, difesa del suolo e bellezze naturali. Non possono far parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge sono demandati pareri specifici ed autonomi sulla materia.
2. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.

3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. In caso di dimissioni, o decadenza di uno o più membri della Commissione, l'Amministrazione Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
5. Partecipano alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, senza diritto di voto, un tecnico relatore ed un segretario verbalizzante, *facente parte* dell'Ufficio tecnico comunale.
6. Qualora le designazioni da parte degli organismi rappresentativi non siano comunicate al comune entro 60 giorni dalla richiesta la Giunta Comunale procede direttamente alle nomine scegliendo i componenti della Commissione (e i loro sostituti in caso di decadenza) tra le categorie di cui ai precedenti punti 1b) e 1c). Tale procedimento in forma non pubblica vale anche per le sostituzioni.

ART. 16 FUNZIONAMENTO

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si riunisce nella Sede Municipale ordinariamente una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno sette giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono 3 componenti, tra cui il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. La seduta della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è tenuta non in forma pubblica; alla medesima potranno peraltro partecipare, in caso di disposizione del Presidente, tecnici progettisti od esperti in materie particolari, senza diritto di voto.
3. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in valutazioni preventive su progetti preliminari, e progetti normali, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti o sulle valutazioni preventive posti all'ordine del giorno debbono essere espressi nei termini previsti dalle vigenti norme.
4. 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 la qualità architettonica e il paesaggio, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
 - b) necessità di sopralluogo.Il progettista può chiedere di essere sentito dalla commissione, la quale decide in merito a maggioranza. Il parere della commissione sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione.
5. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime i seguenti pareri:
 - a) parere favorevole;
 - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
 - c) parere contrario motivato;
 - d) supplemento d'istruttoria *per carenza documentale o di elementi progettuali*.E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
6. I componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da loro elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o l'esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera dell'Amministrazione Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
7. Delle adunanze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da tutti i commissari, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del N° dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio" (Eventualmente firmato dal Responsabile del procedimento) .

8. Le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia, non conformi, anche in parte, al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, sono immediatamente comunicate al Sindaco, entro il termine perentorio di trenta giorni, ai fini di un eventuale richiesta di riesame del progetto.²¹

ART. 17 COMMISSIONE CONSULTIVA AGRICOLA COMUNALE

CASSATO

ART. 18 DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio all'inizio dell'attività consultiva formula, in un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri; tale documento denominato "Dichiarazione di indirizzi", definisce inoltre i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame, nonché la documentazione necessaria per esprimere pareri estetici. Tale indicazione non costituisce modifica al Regolamento Edilizio.

2. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dalla Giunta Comunale.

3. Qualora le Commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio che si susseguono di triennio in triennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.

²¹ Vedi art. 24 della L.R. 31/2002

PARTE SECONDA - NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

TITOLO I - CERTIFICATO D'USO²²

ART. 19 DEFINIZIONE

1. Il certificato d'uso indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico e edilizio riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti che dovranno essere osservati in caso di attività urbanistico-edilizia.

2. In particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dalla strumentazione urbanistica comunale 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 del permesso di costruire

ART. 20 RICHIESTA

1. L'avente titolo al rilascio del permesso di costruire ha diritto a chiedere al Comune il rilascio del certificato d'uso.

2. La richiesta di certificato d'uso, redatta su modello predisposto dall'Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere altresì un'apposita dichiarazione sottoscritta dal tecnico incaricato ai sensi della L. 15/68 e L. 127/97, con le modalità previste dal D.P.R. 445/2000, che riporti tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, lo stato d'uso attuale ed i parametri urbanistici e 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, così come modificata della L. 127/97, dalla L. 191/98 e dal D.P.R. 445/2000.

ART. 21 RILASCIO

1. Il certificato d'uso è rilasciato agli aventi titolo dal Dirigente di Settore o dal Responsabile dello Sportello Unico (salvo diversa disposizione legislativa) nei tempi previsti dal regolamento sui procedimenti.

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 2° dell'Art. 20 il certificato d'uso, è allegato in copia alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività.

TITOLO II - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ART. 22 DEFINIZIONE

1. E' rilasciato in base alle disposizioni, modalità, tempi e fattispecie, stabiliti dall'art. 30 2° comma del D.P.R. 380/2001²³

ART. 23 RICHIESTA

1. La richiesta deve contenere gli estremi catastali dei terreni per i quali si richiede il certificato ed alla medesima occorre allegare in duplice copia un estratto planimetrico catastale aggiornato;

²² Il certificato d'uso era previsto dall'art. 7 della L.R. 33/90 recante "Norme in materia di regolamenti edilizi comunali" , (abrogata dalla L.R. 31/2002) ma si ritiene di confermarne la previsione ed i contenuti.

²³ Già previste dall'art. 18 della legge 47/85, articolo abrogato dall'art. 136, comma 2 del DPR 380/2001

ART. 24 RILASCIO

1. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Dirigente di Settore (salvo diversa disposizione legislativa o statutaria del Comune), entro 30 giorni dalla data di richiesta e ad esso sarà allegata copia degli estratti planimetrici catastali di cui all'articolo precedente ed estratto planimetrico della strumentazione urbanistica vigente.

TITOLO III – VALUTAZIONE PREVENTIVA SULL'AMMISSIBILITA' DELL'INTERVENTO²⁴

ART. 25 DEFINIZIONE

1. La valutazione preventiva è lo strumento con il quale lo Sportello unico per l'edilizia, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, esprime, su uno schema preliminare di progetto ed una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali, le proprie valutazioni in merito all'ammissibilità dell'intervento sotto il profilo degli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo. E' sempre possibile richiedere una valutazione preventiva anche per singole e specifiche parti o tematiche di un più complesso progetto (es. aspetti estetici, inserimento urbanistico, aspetti normativi ecc.); in tal caso gli allegati alla richiesta riguarderanno esclusivamente le parti e le tematiche per le quali si richiede la valutazione preventiva.

2. La valutazione preventiva, se favorevole, vincola il Comune nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti. Nei casi di richiesta di valutazione preventiva per singole parti o tematiche progettuali, la valutazione stessa sarà vincolante, ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della DIA, limitatamente all'aspetto progettuale valutato preventivamente.

3. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al presente Regolamento Edilizio.

ART. 26 RICHIESTA

1. Qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione l'avente titolo a richiedere il permesso di costruire, prima della presentazione della domanda o della denuncia di inizio attività, può richiedere preliminarmente, allo Sportello Unico per l'Edilizia, una valutazione preventiva su uno schema preliminare di progetto e relativa relazione. La valutazione preventiva è raccomandata 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. Lo schema preliminare di progetto deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso sui quali deve esprimersi la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione:

- a) planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
- b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al

²⁴ Cfr. art. 16 della L.R. 31/2002

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 dovranno essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;

d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontaggi 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 lo schema preliminare di progetto è conforme alle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici comunali vigenti, del Regolamento *Urbanistico* 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 lo schema preliminare di progetto alla *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio*.

4. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinata al pagamento di una somma per spese d'istruttoria da determinarsi con autonomo provvedimento da parte del Comune.

ART. 27 COMUNICAZIONE

1. La valutazione preventiva è comunicata al richiedente dal Dirigente di Settore o Responsabile dello Sportello Unico, entro 45 giorni dalla presentazione della relazione e del relativo progetto preliminare. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.

2. La valutazione preventiva 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 la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella presentazione presentata ed il richiedente può presentare la richiesta del permesso di costruire.

4. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività qualora i relativi progetti siano elaborati in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva.

TITOLO IV – PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 28 OGGETTO

1. Il permesso di costruire deve essere richiesto allo Sportello Unico per l'Edilizia, per tutte le opere edilizie non sottoposte ad attività edilizia libera di cui al successivo art. 40 e per quelle non sottoposte a denuncia di inizio attività di cui agli artt. 42 e segg. del presente regolamento ed in particolare per:

- gli interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora l'intervento riguardi la demolizione e successiva fedele ricostruzione, secondo le modalità stabilite dall'allegato alla L.R. 31/2002, ovvero lo stesso intervento riguardi comunque un intero edificio²⁵;
- risanamento conservativo e restauro qualora l'intervento riguardi edifici per i quali la legislazione statale o le norme regolamentari urbanistico-edilizie comunali, ne prevedano la tutela e valorizzazione;

²⁵ Per edificio si intende qualsiasi costruzione stabile coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni per mezzo di muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome (cfr. "Circolare Min. LL.PP. 23.07.1960 n°1820" e "Corpo di definizioni unificate dei parametri edilizi ed urbanistici e di criteri guida per l'uso" elaborato dalla Provincia di Bologna).

- mutamenti delle destinazioni d'uso senza opere qualora comportino un aumento di carico urbanistico concernente nuove dotazioni territoriali (standard pubblici), per i quali le norme urbanistico-edilizie non ne prevedano la monetizzazione, ma la realizzazione e cessione al Comune. L'incremento di carico urbanistico è determinato in funzione di:²⁶
 - a) aumento delle superfici utili degli edifici
 - b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
 - c) aumento delle unità immobiliari.
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'Art. 54 del D.Lgs 267 del 18.08.2000, non è richiesto *il permesso di costruire*, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Il permesso di costruire secondo i casi previsti dalla normativa statale e regionale può essere:
- a) gratuito, nei casi previsti dalla legge.
 - b) oneroso.
 - c) convenzionato.

ART. 29 SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire di cui al precedente art. 28 i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
- a) il proprietario dell'immobile;
 - b) superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo.
- Il titolo deve essere attestato nei modi di legge. Per gli interventi in aree PEEP e PIP è sufficiente citare la delibera comunale con la quale è assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71 (Erp);
- 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;
 - 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;
 - l) In luogo del titolare possono presentare domanda:
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
 - il delegato, procuratore o mandatario;
- Nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo deve essere attestato nei modi di legge.

2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme agli immobili, ai successori od aventi causa; esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazione di diritti di terzi.

ART. 30 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

²⁶ L'incremento di carico urbanistico è così disciplinato dall'art. 28, comma 1, della LR 31/2002.

1. La richiesta del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, ai sensi del precedente articolo 29, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune, va presentata allo Sportello Unico per l'edilizia corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dai commi successivi nonché da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al RUE, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita.²⁷ La richiesta del permesso di costruire ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

2. Alla domanda dovranno essere allegati, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo *ulteriori* prescrizioni della strumentazione urbanistica comunale e di piani urbanistici attuativi per particolari zone.

2.1 Documentazione obbligatoria ai fini della ricevibilità dell'istanza:

- a) copia del documento comprovante il titolo di cui al precedente articolo 29, in forma di attestazione ai sensi del comma precedente;
- b) copia del certificato d'uso, qualora richiesto, ovvero della richiesta dello stesso;
- c) copia della valutazione preventiva, qualora richiesta e rilasciata;
- d) estratti dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- e) copia C.T.R 1/5000 (scala 1/2000 per il territorio urbanizzato), con l'individuazione planimetrica dell'opera da realizzarsi.
- f) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti dovranno contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà,
- g) relazione tecnica, con i riferimenti a precedenti titoli edilizi (concessioni, autorizzazioni, DIA ecc.) che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E e/o nel certificato d'uso, alle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, in assenza di certificato d'uso, riportando in essa i livelli di prestazione ed indicazioni delle soluzioni tecniche adottate ai fini della conformità ai requisiti cogenti e volontari secondo quanto prescritto negli allegati A e B del presente regolamento e schematizzati nella scheda tecnica predisposta dal Comune;
- h) 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 eventualmente previsto dal certificato d'uso. Tale dichiarazione non è richiesta per gli interventi per i quali il certificato d'uso, non sia stato richiesto o rilasciato; in tal caso è sufficiente l'asseverazione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie;

Elaborati grafici che, in rapporto alla tipologia dell'opera edilizia prevista, dovranno riguardare:

- i) 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 una sezione significativa e delle reti dei servizi esistenti;
- l) elaborati grafici di progetto comprendenti:
 - l1) 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, tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento, impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere; impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, etc.);
 - l2) prospetti in scala 1:100 dell'opera (od in scala superiore per interventi di restauro o ristrutturazione edilizia) ed almeno una sezione significativa; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
 - l3) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera (o scala superiore per interventi di restauro o ristrutturazione edilizia), 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;
 - l4) per interventi sull'esistente, piante, almeno una sezione significativa, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguate grafie o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;

²⁷ Vedasi art. 13 L.R. 31/2002 (Disciplina generale dell'edilizia).

m) 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 dovranno essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su idoneo supporto formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;

2.2 Ulteriore documentazione da presentarsi solo in relazione allo specifico intervento:

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) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs n.490/99 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;

p) modulo debitamente compilato per il calcolo del contributo di costruzione, schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di costruire convenzionato, sottoscritto dal progettista e dall'avente titolo;;

q) scheda informativa regionale nel caso di interventi edilizi riguardanti insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute di cui alla del. G.R. n°447 del 21/27/1995 o da altri atti della Giunta regionale;

r) documentazione per la prevenzione incendi di cui alle vigenti normative.

r1) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovranno essere presentata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda e dal progettista, in cui si attesi che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;

s) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:

s1) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988;

s2) documentazione inerente la previsione di impatto e di clima acustico, ai sensi delle normative vigenti L. 447/95, L.R. n°15 del 9/5/2001, Direttiva regionale delibera G.R. n°2053 del 9/10/01;

s3) autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (qualora l'intervento ricada in aree sottoposte a vincolo idrogeologico);

s4) relazione concernente l'eventuale vincolo idrogeologico/idraulico imposto dall'Autorità di Bacino.

s5) documentazione inerente la previsione di esposizione ai campi elettromagnetici ai sensi del D.M. 381/98, L.R. 30/2000, L. 36/2001, Direttiva regionale n°197 del 20/2/2001;

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 gratuità del permesso di costruire);

u) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;

v) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, etc., prescritti da normative vigenti.

z) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90 ed art. 107 del D.Lgs. 380/2001, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti dovranno essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447 del 6/12/91;

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;

- impianti per l'emittenza radio e televisiva e per la telefonia mobile.

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, da concordarsi con gli Enti erogatori dei servizi;

e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;

f) particolari costruttivi;

g) scheda tecnica riassuntiva dei dati edilizi ed urbanistici.

h) pareri degli Enti erogatori dei servizi previsti nel progetto

Gli elaborati ai punti d), e), f) dovranno 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.C.M. n. 377/1988 e dai DPR 12/04/1996, DPR 2/9/1999 n. 348, DPCM del 3/9/1999, L.R. n. 9 del 18/05/1999, 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 dovranno essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e dovranno 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 gli estremi del permesso di costruire sul quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

6. La richiesta del permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Edilizio..

7. Ai progetti riguardanti interventi da sottoporre all'esame di organi ed Enti ai quali per legge è demandata l'emissione di pareri di competenza da richiedersi mediante sportello unico per l'edilizia di cui all'art. 2 della L.R. n°31/2002 o comunque mediante "sportello unico per le imprese" di cui all'art. 20 comma 8 della L. 15.03.97 n° 59 ed al Dpr 20.10.1998 n° 447 e succ. modifiche e d integrazioni, dovranno essere altresì allegati i documenti previsti da ciascuno degli organi stessi.

8. Relativamente ad Impianti ed Attività concernenti l'installazione di ascensori, insediamenti commerciali e distribuzione carburanti, dovranno adottarsi le modalità di rilascio delle Concessioni/Autorizzazioni o Licenze previste dalle specifiche norme di settore.

ART. 31 PROCEDURE PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI E PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE²⁸ E DEL PERMESSO IN SANATORIA

1. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è svolto mediante lo "Sportello Unico per l'edilizia" di cui all'art. 2 della L.R. 31/2002, che cura tutti i rapporti fra il privato e l'Amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni od organi esterni tenuti a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto di richiesta di permesso di costruire.

2. A seguito della presentazione della domanda del permesso di costruire sottoscritta dal proprietario o dall'avente titolo, lo Sportello Unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990 n° 241 e successive modifiche. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.²⁹

La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al RE, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva ove acquisita.

3. Ai fini della formulazione della proposta di cui al successivo comma, per il rilascio del permesso di costruire, il Responsabile del procedimento verifica:

- a - la completezza della documentazione presentata;
- b - la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato e dell'avente titolo;
- 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

²⁸ Vedi Art. 13 L.R. 31/2002 (Disciplina generale dell'edilizia).

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire da parte dello Sportello Unico, prevede un sub-procedimento che riguarda l'espressione del parere dell'Ufficio Tecnico comunale, (organi tecnico esterni allo Sportello Unico) nonché il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio; tali pareri debbono essere forniti allo Sportello Unico medesimo alla stessa stregua dei pareri che per legge debbono essere acquisiti da altri organi esterni al Comune (Ausl, Arpa, Vigili del Fuoco, Sovrintendenza ecc.).

²⁹ Vedi art. 20, 2° comma D.P.R. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute nel presente *Regolamento Edilizio* e nelle Norme Tecniche di Attuazione *degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale* vigente.

4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della commissione di cui al Titolo III del presente Regolamento, nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. L'eventuale mancanza del parere della commissione medesima dovrà essere debitamente motivata. Acquisiti tali atti, e valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

5. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990 n° 241 e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali soggetti a tutela, si applica l'articolo 25 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n° 490.

6. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, anche sulla base del parere della commissione di cui al precedente art. 14 può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso e riprenderà a decorrere per intero fino alla presentazione della documentazione concordata.

7. Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al comma 4, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Il completamento o la regolarizzazione della documentazione deve essere fatta in un'unica soluzione entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

8. Qualora la domanda di permesso di costruire venga rigettata, con la seconda istanza l'interessato può richiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione valida già presentata.

9. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento conclusivo, la domanda di rilascio del permesso di costruire, si intende accolta³⁰.

10. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici di cui al successivo articolo 41 a seguito della deliberazione consiliare.

ART. 32 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Certificato attestante le qualifiche di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 12 della L. 153/75 (in caso di concessione gratuita);
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 L. n.443 del 8/8/1985, dovrà essere presentata copia della domanda per ottenere l'autorizzazione allo scarico in atmosfera prevista dal DPR n.203 del 24/05/1988;
3. Qualora nel progetto sia previsto l'impianto ascensore occorre presentare documentazione di cui al DPR n.162 del 30/04/1999;
4. Qualora nel progetto sia prevista l'installazione di antenne paraboliche occorre presentare documentazione di cui alla L. n.249 del 31/07/1997;
5. Qualora l'attività rientri tra quelle previste dalla L. n.966 del 26/07/1965, dal D.M. del 16/02/1982, dal D.M. del 4/05/1988, dal D.M. del 13/10/1998 e dal DPR n. 37 del 12/01/1998, occorre presentare la documentazione relativa al parere espresso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco

³⁰ Il T.U. DPR 380/2000, all'art. 20, comma 9, prevedeva il silenzio rifiuto.

accompagnato dalla dichiarazione del titolare dell'attività che ottempererà alle eventuali prescrizioni in esso contenute;

6. Qualora nella richiesta sia prevista la realizzazione di un pozzo deve essere presentata documentazione in base alla L. n.136 del 30/04/1999;
7. Qualora l'intervento vada ad interessare gli ambiti previsti dal D.Lgs n. 152 del 11/05/1999 (Tutela delle Acque) si dovrà presentare la relativa documentazione richiesta.

ART. 33 RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il provvedimento finale relativo al permesso di costruire, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente dell'ufficio tecnico comunale o dal responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 4 del precedente art. 31, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 5 del citato articolo. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati, fra l'altro, nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dall'art. 34 del presente regolamento.
2. Le determinazioni sulla richiesta di permesso di costruire in contrasto con il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, dovranno contenere le relative motivazioni.
3. Le disposizioni di cui al precedente comma 1 non si applicano nel caso di richiesta di permesso di costruire in sanatoria di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001³¹. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende respinta.
4. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

ART. 33 BIS CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La vigilanza sull'attività edilizia è effettuata dallo Sportello Unico tramite gli organi tecnici e/o di polizia municipale, i quali verificano la rispondenza delle opere in corso di realizzazione, l'osservanza delle prescrizioni e delle modalità d'intervento contenute nel permesso di costruire.
2. I controlli sono effettuati, nell'ambito del periodo di validità del titolo abilitativi, su un campione del 20% degli interventi realizzati, compresi quelli realizzati mediante tacito accoglimento di cui all'art. 13, comma 10 della L.R. 31/2002.
3. Il campione è stabilito individuando in progressione cadenzata le pratiche identificate con i multipli di 5, con riferimento al n° di protocollo della domanda o della comunicazione di inizio lavori.
4. Fermo restando quanto indicato al 2° comma, possono comunque essere soggette a controllo in corso d'opera tutti gli interventi riguardanti nuove costruzioni, ristrutturazioni, risanamenti conservativi e restauri qualora riguardino interi edifici o comunque edifici sottoposti a tutela e valorizzazione dalla legislazione statale o dagli strumenti urbanistico-edilizi comunali.

ART. 34 CONTENUTO DELL'ATTO CONCERNENTE IL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. L'atto relativo al permesso di costruire deve contenere:
 - a) gli estremi della richiesta e del permesso di costruire;
 - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare e del permesso di costruire;
 - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) il titolo di legittimazione del richiedente il permesso di costruire (in qualità di ...);

³¹ Questo articolo ha sostituito l'art. 13 della L. 28/2/1985 n°47, abrogato dall'art. 136 del D.P.R. 380/2001.

- f) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di costruzione;
- g) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; il permesso di costruire deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- h) la data e l'esito del parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio; qualora il provvedimento definitivo non sia conforme a tali pareri, esso deve essere adeguatamente motivato;
- i) i termini di inizio lavori (entro un anno dal rilascio del permesso di costruire) e di fine lavori (entro tre anni dal rilascio dello stesso provvedimento);
- l) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 27 della L.R. 31/2002, secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente;
2. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.
La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
3. La concessione deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai sensi del vigente Regolamento Edilizio.
 - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
 - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso gli uffici comunali competenti ai sensi della legge 1086/71 (L. 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 sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere; di comunicare il nome del responsabile della sicurezza ai sensi della L. 494/96.
 - 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 del permesso di costruire, 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 del permesso di costruire e degli elaborati allegati;
 - di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
 - di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano eventualmente non definiti nel progetto;
 - 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 e agibilità, di cui all'art. 54 del R.E con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.
4. L'atto con il quale viene rilasciato il permesso di costruire può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, della strumentazione urbanistica comunale, di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

ART. 35 EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE³²

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori da comunicarsi per iscritto allo Sportello Unico per l'Edilizia, non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dal rilascio del medesimo provvedimento. Entrambi i termini, su richiesta anteriormente alla loro scadenza, possono essere prorogati per un periodo massimo di un anno, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti ed estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

³² Vedasi articolo 14 L.R. 31/2002 (Disciplina generale dell'edilizia).

3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi del successivo articolo 42. Si procede altresì al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il permesso di costruire decade nei seguenti casi:
 - a) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al precedente comma 2;
 - b) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel provvedimento stesso.
5. La decadenza viene dichiarata con apposito atto e notificata agli interessati.
6. Il permesso di costruire relativamente agli interventi previsti in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico-ambientale di cui all'art. 146 del D.lgs 29/10/1999 n° 490, può costituire "autorizzazione paesaggistica" ai sensi dell'art. 151 del citato D.lgs, qualora ne sia data esplicitazione nel provvedimento e, nello stesso, siano riportate espressamente le motivazioni.

TITOLO V: DISPOSIZIONI VARIE

ART. 36 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI OPERE PUBBLICHE

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza fra fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.³³
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990 n° 241.

ART. 37 VOLTURE

1. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura del permesso di costruire rilasciato facendone apposita domanda ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, od attestazione concernente il titolo di legittimazione.

ART. 38 PUBBLICITA' DELL'ATTO CONCERNENTE IL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. L'elenco dei permessi di costruire 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, dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività ed asseverazione e dei relativi atti di progetto, secondo quanto stabilito del Regolamento Comunale sull'accesso agli atti del Comune.

ART. 39 ATTIVITA' EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI³⁴

³³ Cfr. art. 15, 2° comma L.R. 31/2002 (Disciplina generale dell'edilizia)

³⁴ Vedasi articolo 7 L.R. 31/2002 (Disciplina generale dell'edilizia).

1. Non sono soggette a permesso di costruire né a denuncia di inizio attività:
 - a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n°267 e dall'art. 40 della L.R. n°20/2000;
 - b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994 n° 383, e successive modificazioni;
 - c) per le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
 - d) le opere pubbliche del comune deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999 n° 554.³⁵
2. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma 1 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.
3. Gli elaborati progettuali dovranno essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio in relazione al tipo di intervento.
4. Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria dei progetti di cui al presente articolo e li sottopongono al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio prima dell'accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994 n° 383³⁶ e successive modificazioni.

TITOLO VI: ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA³⁷

ART. 40 OGGETTO

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999 n° 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. 29/10/1999 n° 490, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

ART. 41 DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

1. Le opere sottoposte ad attività edilizia libera di cui al precedente articolo 40, che incidono comunque in modo organico nell'insieme prospettico od estetico degli edifici, dovranno essere sottoposte a "comunicazione" al Comune da parte del privato, da effettuarsi almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori.
2. Ai fini di una più precisa individuazione degli interventi sottoposti ad attività edilizia libera si fa riferimento al quadro identificativo delle opere edilizie minori e tipologie d'intervento, con relative indicazioni procedurali, da adottarsi dai competenti organi comunali ai fini esplicativi delle singole tipologie di intervento edilizio.

³⁵ Regolamento di attuazione della legge 109/94 in materia di Lavori Pubblici.

³⁶ "Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale".

³⁷ Vedi art. 4 L.R. 31/2002.

TITOLO VII: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'³⁸

ART. 42 OGGETTO

1. Sono obbligatoriamente assoggettate a denuncia di inizio attività:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro, qualora l'intervento non riguardi edifici per i quali la legislazione statale o le norme regolamentari urbanistico edilizie comunali, non ne prevedano la tutela e la valorizzazione;
 - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n° 490/1999, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
 - d) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora l'intervento non riguardi la demolizione e fedele ricostruzione, ovvero lo stesso intervento non riguardi comunque un intero edificio³⁹;
 - f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998 n° 11;
 - g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere qualora non comporti un aumento di carico urbanistico concernente nuove dotazioni territoriali o per le quali, comunque, le norme urbanistico-edilizie ne prevedano la monetizzazione;
 - h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - j) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli artt. 18 e 19 della L.R. 31/2002;
 - k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24/3/1989 n° 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
 - l) le opere pertinenziali purchè non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto all'art. 8 del presente regolamento e dalla lettera g6) dell'Allegato alla L.R. 31/2002;
 - m) significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari, secondo quanto disposto dal presente regolamento;
 - n) la demolizione senza ricostruzione;
 - o) le modifiche prospettiche che non incidano sull'unitarietà dei fronti edilizi e dei prospetti nel loro complesso e ne mantengano le caratteristiche architettoniche formali e costruttive d'insieme;
 - p) le sistemazioni cortilive che incidono sul sistema fognario, relativi allacciamenti e recapiti finali o, comunque, che modifichino i rapporti fra superfici pavimentate ed aree verdi;
2. Sono assoggettate altresì a denuncia di inizio attività gli interventi previsti nell'ambito di Piani Urbanistici attuativi, qualora gli stessi individuino in modo specifico, per ciascun lotto od unità minima d'intervento, i seguenti elementi:
 - allineamenti planimetrici degli edifici;
 - altezza degli edifici;
 - edificabilità massima ammessa;
 - sagoma planoaltimetrica degli edifici e tipologia delle coperture;
 - tipologie degli edifici;
 - n° dei piani previsti;
 - caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici;
3. Sono parimenti soggette a denuncia di inizio attività le opere di urbanizzazione inerenti strumenti urbanistici attuativi, qualora il progetto delle stesse sia "esecutivo", così come definito dal comma 5 dell'art. 16 della Legge 109/94.
4. La realizzazione degli interventi di cui al comma precedente che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al DLgs 29 ottobre 1999 n° 490.

³⁸ La disciplina della denuncia di inizio attività era dettata dall'art. 1 comma 6 della legge 21 dicembre 2001 n° 443, che ha modificato l'art. 22 del DLgs 380/200; tali normative sono state rese inapplicabili dall'art. 50 (disapplicazione di norme statali) della L.R. 31/2002 (Disciplina generale dell'edilizia).

³⁹ Vedi nota 30.

5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni per la presentazione della denuncia di inizio attività, di cui all'art. 10, comma 1 della L.R. 31/2002, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
6. Ai fini puramente esplicativi ed interpretativi si fa riferimento al quadro identificativo delle opere edilizie minori e tipologie d'intervento, con relative indicazioni procedurali, da definire con idoneo provvedimento comunale.

ART. 43 PROCEDIMENTO E DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

1. Il procedimento relativo alla denuncia di inizio attività è svolto mediante lo "Sportello Unico per l'edilizia" di cui all'art.2 della L.R. 31/2002, che cura tutti i rapporti fra il privato e l'Amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto di denuncia di inizio di attività.
2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico, o comunque all'ufficio comunale competente, la denuncia, accompagnata dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al presente RUE ed alla valutazione preventiva, ove acquisita.
3. La denuncia di inizio attività, presentata in carta libera⁴⁰ è accompagnata dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione e corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori e dal tecnico direttore dei lavori, ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni dall'inizio dei lavori. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia di inizio attività. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori, decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.
6. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.
7. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
8. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono contenuti nel cartello esposto in cantiere, parimenti previsto per il permesso di costruire, ai sensi dell'art. 34 del presente regolamento.
9. Ultimato l'intervento, il progettista, o un tecnico abilitato, rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la

⁴⁰ Vedi risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n°96/E del 27/6/2001

denuncia di inizio attività, e, in relazione al tipo di intervento, la scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 20 della L.R. 31/2002.⁴¹

10. Gli elaborati e la documentazione da allegarsi alla denuncia di inizio attività dell'interessato ed alla asseverazione da parte di progettista abilitato, dovranno corrispondere, in base al tipo di intervento e per analogia, a quelli previsti per la richiesta del permesso di costruire di cui all'art. 30 del presente regolamento ed alle relative documentazioni, pareri, nulla-osta necessari ai fini della conformità documentale ed alla esecutività della denuncia nonché al quadro identificativo degli interventi edilizi da adottarsi dai competenti organi comunali ai fini esplicativi delle singole tipologie di intervento edilizio⁴².

Per gli interventi riguardanti insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio, caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, (delibera G.R. n° 477 del 21/2/1995), dovrà essere acquisito da parte dello Sportello Unico, ed allegato alla D.I.A., il parere dell'AUSL previsto dall'art. 19, comma 1°; lettera h) bis, della L.R. 4.05.1982 n° 19.⁴³

11. E' vietata l'artificiosa applicazione della "denuncia di inizio attività" per interventi che, nel loro insieme e per contestualità esecutiva, configurano un intervento soggetto a provvedimento abilitativo diverso.

12. Il dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede esclusivamente:

- a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
- b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dall'art. 42 del presente regolamento;
- c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo;

13. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il dirigente provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, il dirigente notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

14. Il controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato, è effettuato nell'osservanza dei seguenti criteri:⁴⁴

- a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato;
- b) il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare una percentuale del 30 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione.
- c) In particolare il controllo è effettuato dallo Sportello Unico tramite gli organi tecnici e/o di polizia municipale, i quali verificano la rispondenza delle opere in corso di realizzazione od ultimate, l'osservanza delle prescrizioni e delle modalità d'intervento contenute nella denuncia di inizio attività e sono effettuati su un campione di 1/3 degli interventi con riferimento al n° di protocollo di presentazione della denuncia di inizio attività.

15. Fermo restando quanto indicato al precedente 2° comma, possono essere comunque soggette a controllo in corso d'opera tutti gli interventi riguardanti, ristrutturazioni, risanamenti conservativi e restauri di cui alle lettere b) ed e) del 1° comma del precedente articolo 42.

16. La realizzazione delle trasformazioni sottoposte a permesso di costruire in base a delibera del Consiglio Comunale per le opere di cui alle lettere b), e), e g), è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali per le corrispondenti opere.

⁴¹ La Giunta Regionale individua forme semplificate di predisposizione della scheda tecnica descrittiva relativamente ad interventi non soggetti a certificazione comunale della conformità edilizia (cfr. art. 20, comma 4 della L.R. 31/2002).

⁴² Tale documento potrà essere approvato dal Consiglio Comunale quale atto di indirizzo rispetto all'applicazione del presente regolamento, oppure potrà essere adottato dal Dirigente del Settore tecnico, quale circolare esplicativa ed esemplificativa delle disposizioni regolamentari

⁴³ L'art. 33, comma 5, della L.R. 31/2002, prevede che il titolo abilitativo (e quindi permesso di costruire o DIA), per tali tipi di intervento, "...è subordinato all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame di cui all'art. 19, c. 1°; lett. h)bis, della L.R. 4 maggio 1982 n° 19..."

⁴⁴ Il RUE può determinare criteri e modalità di controllo diversi da quelli previsti dall'art. 11 della L.R. 31/2002

TITOLO VIII: PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

ART. 44 DEFINIZIONE

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, (Piano Regolatore Generale, Piano Strutturale Comunale e Piano Operativo Comunale) e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.

Rientrano fra questi:

- piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione di iniziativa pubblica o privata di cui all'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150;
- piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n° 167;
- piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n° 865;
- piani di recupero di iniziativa pubblica o privata di cui alla legge 5 agosto 1978 n° 457;
- programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1992 n° 179.
- Programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5/10/93 n° 398 convertito dalla L. 4/12/93 n° 493;

8. Assume altresì valore e produce gli effetti del PUA il programma di riqualificazione urbana di cui all'art. 4 della L.R. 3 luglio 1998 n° 19.

3. I piani urbanistici attuativi sono normati dalla L.R. 20/2000.

ART. 45 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 i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al Comune; il procedimento di approvazione è regolato dall'art. 35 della L.R. 20/2000.

2. La richiesta di approvazione, firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.

Dei soggetti sopracitati dovranno 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 da specifiche norme di settore, dalle norme del P.R.G. del Piano Strutturale Comunale o del Piano Operativo Comunale, ed in conformità con la L.R. 20/2000, è la seguente:

A) Elaborati relativi allo stato di fatto:

- 1) estratto degli strumenti urbanistici sovraordinati, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle *relative* norme di attuazione;
- 2) estratto degli strumenti di pianificazione generale o dei piani settoriali vigenti (Autorità di Bacino, Ente parco) che determinano vincoli o condizioni attuative specifiche, ivi compresi vincoli di carattere paesaggistico ambientale determinate da norme statali;
- 3) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi etc.;
- 4) planimetria in scala 1:500 della zona prima dell'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) impianti per l'emittenza radio e televisiva e per la telefonia mobile.
 - f) altri eventuali vincoli;
- 5) 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;
- 6) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- 7) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

B) Elaborati di progetto:

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

Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati gli allineamenti, 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, etc.);

4) Norme tecniche di attuazione.

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

- a) superficie d'intervento;
- b) superficie catastale;
- c) superficie territoriale St

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

- d) superficie fondiaria Sf totale;
- e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- f) superficie utile Su, superficie accessoria (Sa o Snr) e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- g) superficie utile Su superficie accessoria (Sa o Snr 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 $U_f = Su/Sf$ e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto $I_f = V/Sf$ 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, eventuali spazi, percorsi od aree d'uso pubblico;
- j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;
- l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con specificazione delle modalità di allacciamento ai pubblici servizi ed alla rete pubblica, da concordarsi con gli Enti erogatori dei servizi medesimi (Comune, Enel, Hera (Seabo), Telecom, Bonifica Renana ecc.);
- o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, etc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio 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, etc.);
- a) numero e caratteristiche degli accessi carrai;
- b) eventuali spazi, percorsi od aree da destinarsi all'uso pubblico (da determinarsi in sede di convenzionamento).

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. del Piano Strutturale Comunale e del Piano Operativo Comunale. 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:

- a) 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; tale analisi deve comprendere anche la verifica di eventuali vincoli di carattere idraulico od idrogeologico imposti dall'Autorità di bacino.
- b) la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- c) l'illustrazione del programma di attuazione del piano.
- d) i costi di massima delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente, con specificazione delle modalità di allacciamento ai pubblici servizi;
- e) la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti, dalle norme di P.R.G. del Piano Strutturale Comunale e del Piano Operativo Comunale, estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione;
- f) la valutazione d'impatto e clima acustico ai sensi della L. 447/95 della L.R. 9/5/2001 n° 15 e dell'a Direttiva regionale approvata con delibera consiglio regionale n°2053 del 9/10/2001;
- g) la valutazione sulla esposizione ai campi elettromagnetici ai sensi del D.M. 381/98, L. R. 30/2000, Direttiva regionale n°197 del 20/2/2001, L. 22/2/2001 n°36;
- h) la valutazione sull'orientamento ai fini della ventilazione ed illuminazione naturali degli ambienti.

E) Schema di convenzione

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'Art. 28 della L. 17 giugno 1942, n. 1150 (art.8, L. 6 agosto 1967, n. 765) e dall'art. 31, comma 6, L.R. 20/2000.

In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la eventuale costituzione delle servitù previste dal Piano Particolareggiato,
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla esecuzione di 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 trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

F) Documenti da richiedere ad organi diversi:

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

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

In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. 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. Parere preventivo dell'AUSL ai sensi della lettera h) dell'Art. 19, 1° comma, della L.R. 4/5/1982 n° 19 come sostituita dall'Art. 41, 1° comma, della L.R. 25/11/2002 n° 31.
3. Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, da richiedersi ai sensi dell'art. 16 della L. 17/8/1942 n° 1150 nel caso in cui il piano ricomprenda immobili vincolati ai sensi della L. n.490/99.
4. Autorizzazione della Provincia o dell'Ente Nazionale Strade (ex Anas), 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, secondo quanto previsto dal Codice della Strada.
5. 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.
6. Dichiarazione da parte del progettista di avvenuta verifica dei progetti di massima di cui al punto B 3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano.
7. Pareri, qualora richiesti, degli Enti erogatori dei servizi previsti in progetto;
8. Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

ART. 46 - 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. 47 - APPROVAZIONE

1. I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata, sottoposti all'esame preventivo sotto il profilo igienico sanitario di cui all'Art. 19 della L.R. n. 19/82 e successive modificazioni e sentito il parere della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, sono approvati dal Comune con le procedure di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000. 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. 45 lettera E) del presente regolamento.

Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.

9. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i permessi di costruire relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.

10. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono adottati ed approvati dal Comune con le procedure di cui all'art. 35 della citata L.R. n. 20/2000. L'avviso di adozione, deposito ed approvazione è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul Bollettino Ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano a diffusione locale.

11. I piani attuativi di iniziativa privata qualora non costituiscano variante agli strumenti urbanistici comunali sovraordinati, non sono soggetti ad adozione; l'avviso di deposito e di approvazione è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul Bollettino Ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano a diffusione locale.

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

TITOLO I - ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 48 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. Prima di iniziare i lavori il titolare del permesso di costruire è tenuto a richiedere al Comune l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, agli Enti erogatori di servizi i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale e i 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 titolare del permesso di costruire 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. 49 COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

1. Il titolare del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività deve comunicare al Comune la data di inizio dei lavori per iscritto, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.

2. Nella comunicazione di inizio lavori dovranno 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 Comune entro 15 giorni. In caso di rinuncia all'incarico da parte della direzione lavori, debitamente formalizzata, le opere dovranno essere immediatamente sospese sino alla nomina del sostituto, da comunicarsi e sottoscrivere con le stesse modalità di cui al punto 1).

Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati⁴⁵:

- 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) autorizzazione od il deposito del progetto esecutivo ai sensi della L.R. 19/6/1984 n° 35⁴⁶, così come modificata dall'art.36 della L.R. 31/2002;

⁴⁵ La documentazione da allegarsi dovrà essere correlata alla tipologia dell'intervento edilizio ed alla destinazione d'uso dell'edificio.

- c) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'Art. 28 della legge 10/91;
- d) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere, ai sensi dell'art. 8 della L. 26/10/1995 n° 447 e della delibera di Giunta Regionale n° 2053 del 9/10/2001;
- e) domanda di autorizzazione all'emissione sonora in deroga ai limiti di accettabilità (DPCM 1/3/1991 art. 1 c. 4⁹) e legge regionale 45/2002.

ART. 50 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Comune avvalendosi degli uffici tecnici comunali, organi di polizia municipale e delle strutture sanitarie territoriali nonché dello sportello unico per l'edilizia di cui all'art. 2 della L.R. 31/2002; spettano al responsabile dello sportello unico le assunzioni dei provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.⁴⁷
2. Il titolo abilitativo ad eseguire i lavori e la copia dei disegni (ivi compresi gli atti di denuncia delle opere in c.a, c.a.p. e a struttura metallica ai sensi della L. 1086/71), approvati e timbrati dal Comune, dovranno essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati ai controlli.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi dei titoli abilitativi ad eseguire i lavori, del nominativo del committente, dei progettisti, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere e della sicurezza, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto o da eventuali varianti in corso d'opera approvati, si procederà ai termini degli artt. 4 e seguenti della legge n. 47/1985.⁴⁸
5. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Comune ingiunge gli opportuni provvedimenti.

ART. 51 - 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.
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 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 D.I.A. o di rilascio del permesso di costruire.

ART. 52 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

⁴⁶ Norme per lo snellimento delle procedure per le costruzioni in zone sismiche e per la riduzione del rischio sismico. Attuazione dell'art. 20 della legge 10 dicembre 1981 n° 741.

⁴⁷ Cfr. art. 17, 2° comma L.R. 31/2002.

⁴⁸ Tale articolo è stato abrogato dal DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

1. Il titolare del provvedimento abilitativo ad eseguire i lavori, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Comune che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.

2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, dovranno essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (D.Lgs 490/99).

ART. 53 VARIANTI AI PROGETTI

1. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.

2. Sono varianti essenziali rispetto al permesso di costruire od alla denuncia di inizio attività:⁴⁹

- a) mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione di carico urbanistico in funzione di:
 - un aumento delle superfici utili degli edifici;
 - un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
 - un aumento delle unità immobiliari;
- b) gli scostamenti di entità superiori al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- c) gli aumenti di cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq;
- e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
- f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.

3. Le suddette varianti debbono essere richieste ed autorizzate prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio di un nuovo titolo abilitativo (permesso di costruire o D.I.A.), sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

4. Le modifiche a D.I.A od a permessi di costruire sono soggetti alle medesime discipline, verifiche di conformità e procedure di cui ai titoli IV e VII del presente regolamento.

5. Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività.

6. Sono soggette a denuncia di inizio attività, se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica-edilizia di cui al presente regolamento, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti dal precedente comma 2, lettere b), c), e d). La denuncia di inizio attività può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui all'art. 43 del presente regolamento.

7. Sono varianti minori non essenziali⁵⁰ quelle ricadenti negli altri casi e quelle definite in corso d'opera che incidono esclusivamente, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e che comunque comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento di carico urbanistico, ovvero scostamento e aumenti di cubatura e superficie fino ai limiti di cui al precedente comma 2. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma dovranno comunque essere sottoposte a denuncia di inizio attività da presentarsi, prima della comunicazione di ultimazione dei

⁴⁹ Cfr. art. 23 e 28 L.R. 31/2002 (Disciplina generale dell'edilizia)

⁵⁰ Vedi art. 19 L.R. 31/2002

lavori. Per tali varianti, la D.I.A. 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. 19 della L.R. 31/2002. Le varianti di cui al presente comma, effettuate su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali o regionali, sono considerati variazioni essenziali, disciplinate dai precedenti commi 2 e 3, nonché dal 3° comma dell'art. 42 del presente Regolamento Edilizio.

8. Le varianti possono comportare il rilascio di un nuovo permesso di costruire, o la presentazione di denuncia di inizio attività che si affianca alla precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

9. 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 al precedente art.30;
- b) per le varianti di cui al comma 7;
 - presentazione di denuncia di inizio attività;
 - 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. 30 nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni, etc. iniziali.

10. La richiesta e gli elaborati grafici dovranno essere firmati dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività e dal progettista della variante.

11. Nei casi di cui al presente articolo, la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo .

TITOLO II - CONCLUSIONE DEI LAVORI – VERIFICA DELLE OPERE REALIZZATE

ART. 53bis SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA E FASCICOLO DEL FABBRICATO⁵¹

1. Ogni immobile oggetto d'intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relativi allo stesso. La scheda tecnica deve inoltre essere completa con le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti obbligatori.⁵²

2. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni se previsti dalla legge.

3. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'art. 481 del codice penale, da un professionista abilitato.

4. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato.⁵³

⁵¹ Vedasi Art. 20 della L.R. 31/2002 (Disciplina generale dell'edilizia) e scheda tecnica descrittiva regionale.

⁵² La Giunta Regionale dovrà individuare forme semplificate di predisposizione della scheda tecnica descrittiva, per gli interventi non soggetti a certificazione comunale della conformità edilizia.

⁵³ La Giunta Regionale dovrà specificare i contenuti del fascicolo del fabbricato e stabilire le modalità di compilazione, custodia ed aggiornamento del fascicolo, sia per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 31/2002, sia per le nuove costruzioni (cfr. art. 20, comma 6 L.R. 31/2002 (Disciplina generale dell'edilizia).

ART. 53 TER CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'⁵⁴

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispongono le normative vigenti o le prescrizioni riportate nei titoli abilitativi.
2. Sono soggetti al certificato:
 - gli interventi di nuova costruzione;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia;
3. Per gli interventi non compresi al comma 2 del presente articolo, la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 53bis, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune, tramite lo sportello unico, entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
4. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2 e 3, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,00= a € 464,00=, da determinarsi con apposito provvedimento comunale.
5. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del DPR 6 giugno 2001 n° 380, ferme restando le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

ART. 54 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI, E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal titolo abilitativo ad eseguire i lavori e comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia entro 30 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune, per iscritto, firmato dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.
2. Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio di attività, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, è tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia, o all'ufficio comunale competente, la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, corredata documentazione di cui al successivo comma.
3. Ai fini della verifica per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, ove previsto, il titolare del provvedimento deve presentare al Comune i seguenti documenti:⁵⁵
 - a) richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto, o documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensive di planimetrie;
 - b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti elettrici, termici e dell'isolamento termico installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 107, 112, 113 e 127 del DPR 380/2001, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991 n° 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di collaudo degli impianti prevista agli articoli 111 e 126 del T.U. DPR 380/2001; in particolare:
 - nella dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori dovranno certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune, ai sensi degli articoli 29 e 30 della legge 9/1/1991 n° 10;
 - nella dichiarazione relativa agli impianti tecnologici installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della legge 46/90, ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;

⁵⁴ Vedasi Art. 21 della L.R. 31/2002 (Disciplina generale dell'edilizia)

⁵⁵ Vedi art. 25 del DPR 380/2001

- c) 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 n. 64/1974);
- d) certificato di prevenzione incendi, o dichiarazione attestante il rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza di cui all'art.3 comma 5 D.P.R. 37/98 (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.F.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- e) autorizzazione allo scarico in atmosfera prevista dal D.P.R. 24/5/88 n° 203 per gli stabilimenti o d altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge n° 443 del 8/8/85.
- f) autorizzazione all'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 152/2000 e della Legge regionale 7/83 e successive modificazioni;
- g) autorizzazione allo scarico acque reflue ove sia già definita l'attività, nei casi di scarichi non assimilabili ai civili;
- 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) comunicazione al Comune per la messa in esercizio degli ascensori e relativa dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6, comma 5 del DPR 162/99;
- j) scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 20 della L.R. 31/2002;
- k) attestazione che i materiali impiegati non sono compresi nell'elenco di sostanze e prodotti cancerogeni sottoscritta dal Direttore dei Lavori;
- l) copia denuncia all'ISPESL ed all'AUSL, ai sensi dell'art. 4, comma 2 del DPR 462 del 22.10.2001, dell'impianto di messa a terra impianto di protezione scariche atmosferiche, ove necessario.

ART. 55 PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'⁵⁶

1. Lo Sportello unico per l'edilizia comunica il nome del responsabile del procedimento, il quale può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'Amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al successivo comma, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti. Il termine di cui sopra, può essere interrotto una sola volta.
2. Entro novanta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, verificata la documentazione di cui al precedente articolo 54 e previa ispezione dell'edificio finalizzata alla verifica della rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati, rilascia il certificato di conformità edilizia e agibilità.
3. Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma 2, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.
4. I controlli finalizzati al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità sono effettuati per attività sia residenziali che produttive, per tutti gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia.
5. Fermo restando i controlli campione previsti nell'ambito della vigilanza edilizia, di cui agli articoli 33 bis e 43, per gli altri interventi non ricompresi nel precedente comma, la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 53 bis, tiene luogo del certificato di conformità edilizia ed agibilità. Per i medesimi interventi copia della scheda tecnica descrittiva, dovrà essere spedita al Comune, entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione lavori.

ART. 56 DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA' ED ANTIGIENICITA'

⁵⁶ Vedasi art. 25 DPR 380/2001 ed art. 22 della L.R. 31/2002 (Disciplina generale dell'edilizia).

1. La conformità edilizia e agibilità, comunque attestata, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934, n°12 65, ovvero per motivi strutturali, secondo quanto disposto dal Regolamento d'Igiene comunale.
2. La dichiarazione di inagibilità o di antigienicità degli edifici è emessa qualora gli stessi non posseggano i requisiti prescritti dal presente Regolamento Edilizio e dal vigente Regolamento d'Igiene.

PARTE QUARTA - NORME PARTICOLARI

TITOLO I - TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. 57 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente, a cura dei proprietari .
2. L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dal Comune, nel rispetto del Regolamento di fognatura, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, etc..) 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. 58 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche.
2. E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'applicazione del regime abilitativo all'esecuzione dei lavori 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 permesso di costruire o di presentazione di denuncia di inizio attività, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta.

ART. 59 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 salvaguardia e la formazione del Verde è disciplinata dal "Regolamento Comunale del Verde". La scelta, la collocazione e la potatura delle essenze è regolamentata dal medesimo regolamento che disciplina altresì la fruibilità del verde pubblico da parte della collettività.

TITOLO II: PRESCRIZIONI VARIE

ART. 60 MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

1. Gli edifici e le loro parti dovranno 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 dovranno provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del relativo provvedimento abilitativo.
3. Qualora non provvedano, il Comune potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.

4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, o permesso di costruire, 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 Comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta dell'eventuale permesso di costruire, o altro titolo abilitativo, al fine della regolarizzazione dell'intervento.

5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'Art. 106 del T.U. 383/1934 della Legge Comunale e Provinciale.

ART. 61 FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO

1. Fatte salve più precise e vincolanti normative urbanistiche o di settore, è prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, etc.

2. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati, qualora diversa da quella preesistente, è sottoposta a denuncia di inizio attività ed a verifica da parte degli uffici comunali competenti.⁵⁷

ART. 62 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non dovranno costituire pericolo per le persone o le cose.

2. Sono ammessi i seguenti aggetti:

- cm 30 per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
- cm 140 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 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4,50 sul piano stradale.

3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) di profondità superiore a metri 1,40 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 Comune può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, etc.

ART. 63 ALLINEAMENTI

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Potranno essere consentiti diversi 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 previo parere della Commissione di cui all'art. 14 e seguenti del presente regolamento.

ART. 64 COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, etc.) dovranno essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la

⁵⁷ Il Comune può dettare norme per fabbricati o zone del territorio comunale di particolare interesse, attraverso l'adozione di appositi "Piani del Colore".

loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

ART. 65 APERTURE DEI SOTTERRANEI SU SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri dei fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purchè 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. 66 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).

ART. 67 INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE, etc.

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

2. Per la loro apposizione dovrà essere presentata, nell'ambito della documentazione da presentarsi ai sensi dell'art. 13 e 43, uno studio concernente la dimostrazione del corretto inserimento dell'intervento nell'insieme prospettico dell'edificio e nel contesto edilizio esistente.

3. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare ai fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previa autorizzazione degli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

4. L'installazione di condizionatori e caldaie murali a parete esterni, non dovrà interessare i fronti principali prospicienti la pubblica via.

5. Le antenne paraboliche e/o satellitari potranno essere installate esclusivamente sul coperto degli edifici.

6. Gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno comunque perseguire una omogeneità di facciata, essere in armonia con il fabbricato e posti in opera nel rispetto della tutela e salvaguardia della sicurezza pubblica e privata.

ART. 68 PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata al nulla osta dell'Ente gestore della strada nel rispetto delle normative vigenti⁵⁸.

2. Le rampe dovranno essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml 3.50 se curva. 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.

⁵⁸ Vedasi in particolare il Dlgs. 30 aprile 1992 n°285 e s.m. (Nuovo Codice della Strada)

ART. 69 STRADE, PASSAGGI PRIVATI

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta a denuncia di inizio attività previa autorizzazione prevista dal Codice della Strada.
2. E' facoltà del Comune 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.

ART. 70 RECINZIONI

1. Le recinzioni dovranno 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, dovranno 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. 71 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Il titolare della denuncia di inizio attività, del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione secondo il relativo regolamento.
2. Tale occupazione dovrà presupporre l'adozione di tutti gli idonei accorgimenti (protezioni, segnaletica, illuminazione ecc.) atti a salvaguardare la incolumità e sicurezza pubblica, sia nelle ore diurne che notturne.

PARTE QUINTA - NORME IGIENICO-EDILIZIE DI CARATTERE GENERALE

TITOLO I - NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI

Art. 72 PARERI SU STRUMENTI URBANISTICI E PROGETTI EDILIZI.

1. In conformità alle disposizioni di cui alla lettera h) primo comma dell'art. 19 della L.R. 4/5/1982 n° 19, così come modificata dall'art. 41 della L.R. 31/2002, sono soggetti all'esame preventivo, sotto il profilo igienico-sanitario ed ambientale, dei Servizi del Dipartimento di Prevenzione dell' Azienda USL e dell' ARPA secondo le rispettive competenze:

- a) piani regolatori, regolamenti edilizi, piani operativi comunali, piani urbanistici attuativi e regolamenti urbanistici ed edilizi, classificazioni acustiche del territorio comunale;
- b) progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute di cui alla delibera di Giunta regionale n° 477/1995;

RIFERIMENTI NORMATIVI:

- Testo Unico delle Leggi Sanitarie;
- R.D. 27/7/1934, n. 1265;
- L. 17/8/1942, n. 1150;
- L. 28/1/1977, n. 10;
- L. 5/8/1978, n. 457;
- L.R. 7/12/1978, n. 47 (abrogata dalla L.R. 31/2002);
- L.R. 4/5/1982, n. 19 e successive modifiche ed integrazioni;
- L. 28/2/1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;
- L.R. 26/4/1990, n. 33 (abrogata dalla L.R. 31/2002) ;
- L.R. 24/3/2000 n°20 e successive modifiche ed integrazioni
- DPR 380 del 6/6/2001
- L.R. 31 del 25/11/2002

ART. 73 NORME GENERALI E MISURE IGIENICHE PER I CANTIERI

A) Sicurezza nei cantieri.

I cantieri dovranno essere recintati in modo da impedire l' accesso agli estranei.

In ogni intervento edilizio (costruzione, demolizione, ristrutturazione, manutenzione, etc.) dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone, nel rispetto della normativa in materia di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Gli ambienti abitativi, lavorativi o comunque occupati da persone, contigui ai cantieri non dovranno essere interessati da polveri, gas, vapori, odori, fumi o liquidi provenienti dal cantiere stesso.

B) Demolizioni: difesa dalle polveri.

Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o recipienti e, comunque, previa bagnatura, allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

Le demolizioni di strutture contenenti materiali isolanti (amianto ed altri) dovranno essere effettuate in ottemperanza alle norme vigenti.

I pozzi neri ed i pozzetti dovranno essere preventivamente svuotati e disinfettati, così pure le fosse settiche, le fognature e le canalizzazioni sotterranee.

C) Allontanamento dei materiali di risulta.

Per ogni intervento di demolizione, scavo o altro, l'allontanamento dei materiali di risulta deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti. (Qualora tale materiale sia sudicio o maleodorante deve essere smaltito immediatamente).

D) Misure igieniche nei cantieri edili.

In tutti i cantieri a lunga permanenza, deve essere assicurata ai lavoratori la disponibilità di idonei servizi igienici e di acqua in quantità adeguata. I servizi igienici provvisori ad uso degli addetti ai lavori dovranno essere collocate in luoghi consoni, allacciati alla pubblica fognatura, ove possibile o, in caso contrario, essere assicurato un idoneo smaltimento dei liquami.

E) Inquinamento acustico.

Per quanto riguarda le emissioni rumorose, si richiamano le normative vigenti.

F) Condizione e salubrità del terreno.

È vietata la costruzione di edifici su terreno che sia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato lo stesso.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido o soggetto ad invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve procedere ad un idoneo drenaggio. In ogni caso, è obbligatorio adottare tecniche costruttive atte ad evitare l'affioramento dell'umidità dalle fondamenta ai muri sovrastanti.

È vietato utilizzare materiali inquinanti o insalubri per le colmate.

TITOLO II - NORME IGIENICO-SANITARIE PER LE CIVILI ABITAZIONI

Art. 74 CORTILI, POZZI-LUCE E CHIOSTRINE

L'area dei cortili deve essere intesa al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi o di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda che superi complessivamente 1/20 dell'area totale dei cortili stessi.

Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non supera la metà del lato di esse aperto sul cortile. In caso di maggiore profondità, tali rientranze sono considerate chiostrine. Per quanto riguarda i muri di fabbrica arretrati rispetto ad uno o più lati del cortile, si ammette una maggiore altezza, pari alla profondità dell'arretramento.

Nel recupero di vecchi edifici, è permessa la realizzazione di pozzi-luce o di chiostrine allo scopo di fornire luce ed aria esclusivamente a locali di servizio.

Ogni lato del pozzo-luce non deve essere inferiore a m 4; inoltre i pozzi-luce e le chiostrine dovranno essere facilmente accessibili per le operazioni di pulizia. Nei pozzi-luce e nelle chiostrine non sono ammesse rientranze dei perimetri.

I cortili, i pozzi-luce e le chiostrine dovranno avere una pavimentazione impermeabile ed essere dotati di una condotta di scarico, in modo da permettere un rapido scolo delle acque meteoriche; nei cortili con area superiore al minimo regolamentare è consentita una area permeabile con una idonea superficie pavimentata lungo i muri dei fabbricati che li delimitano di larghezza di almeno cm 100, purché sia comunque assicurato il rapido scarico delle acque reflue e sia evitata l'infiltrazione delle acque lungo i muri.

Nei cortili utilizzati per aerare ambienti privi di altra comunicazione con l'esterno, è vietato ricoprire con vetrate i cortili stessi, al di sopra delle aperture di ventilazione.

Art. 75 MARCIAPIEDE

Il marciapiede perimetrale deve essere non inferiore a mt. 0,90.

I marciapiedi dovranno essere costruiti con idonea pendenza verso l'esterno del fabbricato ed essere realizzati in modo da non favorire infiltrazioni verso i muri dell'edificio.

La pavimentazione deve essere realizzata con materiale antiscivolo.

Art. 76 CANALI DI GRONDA – PLUVIALI

Le coperture dei tetti debbono essere munite, verso il suolo pubblico, 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. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali esterni ai fabbricati, nella parte a contatto con i marciapiedi, dovranno essere incassati o realizzati in materiale indeformabile e resistente agli urti, per un'altezza non inferiore a mt 2,50.

I condotti di scarico delle acque dei tetti debbono essere indipendenti ed in numero sufficiente, del diametro interno non inferiore a cm 8.

Tali condotte non dovranno avere alcuna apertura o interruzione nel loro percorso e vanno raccordati in alto alle docce orizzontali delle diverse falde dei tetti.

Le giunture dei tubi dovranno essere a perfetta tenuta.

È vietato immettere nei tubi di scarico delle grondaie i condotti di acque luride domestiche, bagni o di qualsiasi altra provenienza; è parimenti vietato utilizzare tali condotti come canne di esalazione di fumi, gas o vapori.

Art. 77 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI ED INTERRATI

Tutti i locali adibiti ad attività principale e situati al piano terreno, dovranno essere sopraelevati rispetto al piano di campagna e/o stradale.

Negli edifici esistenti sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a m 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.

I locali situati ai piani seminterrati o interrati non possono essere adibiti ad abitazione, ma soltanto a vani di servizio.

Sia i locali interrati che quelli seminterrati dovranno avere aperture tali da assicurare una areazione naturale direttamente dall'esterno.

Art. 78 - CANCELLI E PORTONI MOTORIZZATI

Negli edifici nei quali vengono installati cancelli, porte o portoni motorizzati, dovranno essere adottati i criteri costruttivi ed i dispositivi di protezione contro gli infortuni, di cui alle norme UNI ed alla normativa vigente (UNI 8612).

Art. 79 AUTORIMESSE PUBBLICHE E PRIVATE

Nelle autorimesse il pavimento deve essere impermeabile e deve essere garantito il rapido scolo delle acque, che dovranno confluire nella rete fognaria nera, previo trattamento in pozzetto disoleatore.

Nei box singoli oltre a quanto sopra riportato la ventilazione deve essere in rapporto di almeno 1/100 in modo permanente.

Nelle autorimesse con più posti auto o box deve essere assicurata una idonea areazione naturale diretta, tale da garantire un rapporto di aerazione (Ra, ottenuto dal rapporto tra la superficie dell'apertura e la superficie totale dell'autorimessa) non inferiore ad 1/30.

Nella costruzione delle autorimesse dovranno essere osservate le norme vigenti, in materia di prevenzione incendi; in particolare, la comunicazione con locali a diversa destinazione è consentita solo con porte metalliche piene, resistenti al fuoco ed a chiusura automatica.

È vietata la comunicazione diretta delle autorimesse con locali ad uso abitativo.

Il posteggio di autoveicoli alimentati a GPL è consentito solo nei piani fuori terra, che dovranno essere non comunicanti con piani interrati o seminterrati e sprovvisti di fognoli collegati alla fognatura.

Per le autorimesse pubbliche si applicano le vigenti normative.

Art. 80 INSTALLAZIONE DI BOMBOLE DI GAS LIQUEFATTI

Le nuove costruzioni residenziali in aree servite dalla rete di distribuzione del gas metano, in caso di utilizzo di combustibile gassoso dovranno essere allacciate alla rete.

Nelle nuove costruzioni residenziali non servite dalla rete di distribuzione del gas metano, dovranno essere previste, all'esterno dell'edificio, appositi contenitori di gas combustibile nel rispetto delle norme vigenti.

ART. 81 SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITA'-INAGIBILITA'

Quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, è dichiarata l'inagibilità dei locali interessati e sospeso l'uso del fabbricato o di parte di esso.

Tale fattispecie 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 dal titolo abilitativo.

Per le abitazioni esistenti, può essere dichiarato inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

1. condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
2. alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
3. insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 mq per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 m.);
4. insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
5. mancata disponibilità di acqua potabile;
6. assenza di servizi igienici;
7. mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

PARTE SESTA - REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

TITOLO I: DEFINIZIONI E CONTENUTI

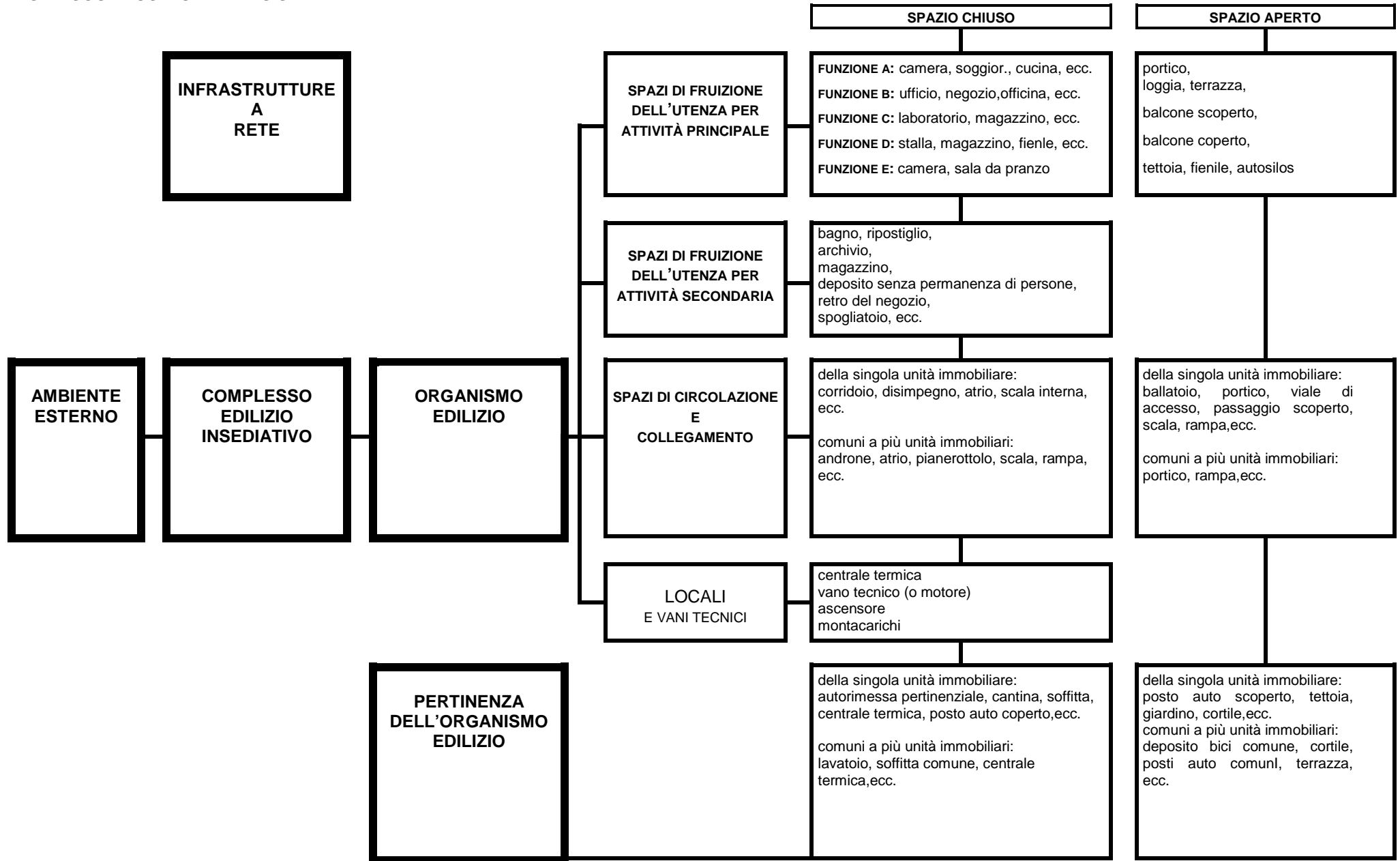
ART. 82 - ORGANISMO EDILIZIO E RELAZIONI FUNZIONALI

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

ART. 83 - REQUISITI E FAMIGLIE DI REQUISITI

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

FIG.1 - SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE



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

ART. 84 - CONTENUTI DEI REQUISITI COGENTI

- L'ALLEGATO A è suddiviso in A/1 ed A/2.
- L'ALLEGATO A/1 indica, per ciascuna famiglia di requisiti, la **proposizione esigenziale** con riferimento alla direttiva CEE 89/106 e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisa:
 - le ESIGENZE DA SODDISFARE;
 - i CAMPI DI APPLICAZIONE;
 - i LIVELLI DI PRESTAZIONE, con le relative unità di misura.
- L'ALLEGATO A/2 definisce i modi per verificare il requisito IN SEDE PROGETTUALE (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento) e A LAVORI ULTIMATI (per ottenere il certificato di conformità edilizia).
- L'ALLEGATO A/1 indica :
 - le **ESIGENZE DA SODDISFARE** articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza;
 - I **CAMPI D'APPLICAZIONE** sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni⁵⁹:
 - A** - funzione abitativa;
 - B** - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
 - C** - funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
 - D** - funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
 - E** - funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

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

⁵⁹ Sono le funzioni stabilite dalla LR 46/1988 Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie e urbanistiche, modificata con LR 6/1995 ed abrogata dalla L.R. 31/2002 (Disciplina generale dell'edilizia), ritenute ancora riferimenti per la definizione degli standard urbanistici e per il calcolo degli oneri di urbanizzazione.

- I **LIVELLI DI PRESTAZIONE** comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in :
 - **livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni**, secondo quanto stabilito all'art. 87 successivo. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo articolo 87, definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente (come è sempre specificato nel testo o nelle note a piè pagina);
 - **livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**, con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo art. 87, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.

5. Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:

- al **MODELLO DI SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE** riportato nella FIG.1 (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);
- a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze **chiusi ovvero aperti**.

Per taluni requisiti vi può essere un articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a **single componenti tecnologiche** (pareti, parapetti, infissi, ecc.).

6. **L'ALLEGATO A/2** riporta i metodi di verifica. Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale (sempre richiamata nelle note), il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nell'ALLEGATO A/2: in tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal *Regolamento Edilizio*.

7. In dettaglio, **IN SEDE PROGETTUALE**, per ottenere il titolo abilitativo all'intervento sono possibili i seguenti metodi di verifica:

- verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante **metodi di calcolo**, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati nell'ALLEGATO A/2.;
- **progettazione** (comprendente **calcoli di verifica progettuale**) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente (di volta in volta specificata nelle note ai requisiti, con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale). La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;
- adozione di **soluzioni tecniche conformi** a quelle indicate nell'ALLEGATO A/2 (per dimensioni, materiali e modalità esecutive) ovvero adozione di **soluzioni tecniche certificate** (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia) mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;
- **descrizione dettagliata** delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se l'ALLEGATO A/2 non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora **ATTESTAZIONE** che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.

8. **A LAVORI ULTIMATI** possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:

- **dichiarazione di conformità** di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con **metodi di calcolo**; **dichiarazione di conformità** di quanto realizzato alla **progettazione** redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato nelle annotazioni ad ogni singolo requisito); **dichiarazione di conformità** alla **soluzione tecnica conforme** o alla **soluzione tecnica certificata**;
- **prove in opera** eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI⁶⁰. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate nell'ALLEGATO A/2, sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati nell'ALLEGATO A/2 liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la

⁶⁰ Va dichiarato il tipo di strumento utilizzato per le prove in opera, con le relative caratteristiche e con la data dell'ultima taratura.

necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);

- **eventuale collaudo** da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;
- **giudizio sintetico** di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.

9. Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di *conformità edilizia e agibilità* o successivi a campione (vedi art. 55 del presente R.E)⁶¹ seguono in genere le modalità specificate nell'ALLEGATO A/2.

10. I requisiti cogenti (ALLEGATO A) sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale, così come richiamata nelle annotazioni a ciascun requisito) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in tutto il territorio regionale uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie, fermo restando quanto specificato al successivo art. 87.

ART. 85 - REQUISITI VOLONTARI

1. I requisiti volontari dal presente *Regolamento Edilizio*⁶² sono indicati per offrire la possibilità, agli operatori interessati, di dimostrare una maggiore qualificazione delle opere edilizie attraverso il raggiungimento di livelli di prestazione superiori o di requisiti aggiuntivi a quelli cogenti, mai in contrasto con questi ultimi.

2. I requisiti volontari nel presente RE sono i seguenti:

P.V.1 - Prerequisito "Analisi del sito"

(complementare ai requisiti delle famiglie 6, 8, 9)

Famiglia 3 – Benessere ambientale

R.V.3.1 – Temperatura superficiale nel periodo invernale

R.V.3.2 – Riverberazione sonora

Famiglia 6 – Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche

R.V.6.1 – Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo (complementare al seguente)

R.V.6.2 – Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale (complementare al precedente)

R.V.6.3 – Risparmio energetico nel periodo invernale

R.V.6.4 – Protezione dai venti invernali

R.V.6.5 – Ventilazione naturale estiva

R.V.6.6 – Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva

R.V.6.7 – Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua

Famiglia 7 – Fruibilità di spazi e attrezzature

R.V.7.1 – Accessibilità all'intero organismo edilizio

R.V.7.2 – Arredabilità

R.V.7.3 – Dotazione di impianti per aumentare il benessere e il senso di sicurezza

Famiglia 8 – Uso razionale delle risorse idriche

R.V.8.1 – Riduzione del consumo di acqua potabile

R.V.8.2 – Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture

R.V.8.3 – Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie

Famiglia 9 – Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione

R.V.9.1 – Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture

R.V.9.2 – Asetticità

⁶¹ Ai sensi dell'art.10, comma 3 sexies, della LR 33/1990 e s.m.

⁶² Scelti fra quelli indicati dal Regolamento tipo regionale, ma eventualmente anche aggiuntivi, purché non in contrasto con i requisiti cogenti.

ART. 86 - LIMITI DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI

1. Poiché ogni requisito, cogente o volontario, ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente articolo 84, comma 4 e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed eventualmente dalle componenti tecnologiche), IN SEDE PROGETTUALE il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica di cui alla lettera g) dell'art.30 del presente RE quali sono i requisiti cogenti e quelli volontari pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi (con riferimento al modello di scomposizione dell'organismo edilizio illustrato in figura n.1) o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità⁶³ a quanto prescritto negli allegati A/1 e B/1 del presente regolamento per i livelli di prestazione ed i campi di applicazione. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati all'ALLEGATO A/2 o B/2; in alternativa il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.

2. Le indicazioni di cui al comma precedente riportate nella relazione tecnica sono riassunte utilizzando la modulistica comunale.

3. Nel caso di attività classificata ai sensi dell'art.13, comma 6, L.R. 33/90 e s.m. e della delibera G.R. 477/95, vanno rispettate le ulteriori prescrizioni e i requisiti definiti dalla normativa sulla sicurezza e sulla salute nei luoghi di lavoro per la specifica attività ovvero richiesti in sede di parere preventivo delle strutture sanitarie competenti.

4. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo basta soddisfare i requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.

5. A LAVORI ULTIMATI, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il tecnico incaricato di compilare la scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 20 della L.R. 31/2002:

- allega le dichiarazioni di conformità di cui al precedente art.84, comma 8 e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;
- indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica di cui all'art. 30 punto g) ed livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
- allega gli eventuali giudizi sintetici.

6. Nel caso di cui al precedente comma 4, la scheda tecnica di cui all'art. 20 della L.R. 31/2002 ed il certificato di *agibilità* e conformità edilizia di cui all'art. 10 della medesima legge attestano la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle sole prestazioni corrispondenti ai requisiti cogenti sopradetti. Se la successiva definizione dell'attività specifica rende necessarie opere edilizie aggiuntive per il rispetto di ulteriori requisiti cogenti in relazione alla specifica attività svolta, può occorrere un ulteriore titolo abilitativo all'intervento edilizio.

7. La scheda tecnica è redatta utilizzando l'apposita modulistica comunale.

ART. 87- APPLICAZIONE DEI REQUISITI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO

1. I requisiti cogenti del presente regolamento vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:

- nuova costruzione, compresi gli ampliamenti (art.9);
- ristrutturazione urbanistica (art.11);
- ristrutturazione edilizia (art.6), limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;

⁶³ Il controllo comunale dei progetti per i quali è richiesto il *permesso di costruire o presentata la denuncia di inizio attività* (vedere art.28 e art.42 del presente RE) non entra nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del tecnico progettista (L.R.47/1978 e s.m., art.27).

- cambio di destinazione d'uso (art.7);⁶⁴
 - cambio di attività classificata, senza cambio di destinazione d'uso.
- La classificazione dell'attività è quella già definita ai sensi dell'art.13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni ⁶⁵.

2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica di cui alla lettera g) dell'art.30 del presente *R.E* i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati, come già specificato all'art.86.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e quelli volontari dal presente *RE*, vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.

4. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato, secondo quanto disposto alla lettera l) dell'art.30 del presente *R.E*

ART. 88 - REQUISITI DEFINITI DA NORME DI SETTORE

4. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.

5. Qualora il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune⁶⁶ alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge⁶⁷, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegnerà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia (scheda tecnica descrittiva di cui *all'art. 20 della L.R. 31/2002* la certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.

6. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi il limite delle tolleranze esecutive di cui al successivo art. 89⁶⁸) comporta da parte del dirigente competente (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa ⁶⁹.

⁶⁴ Vedi anche l'art.2 della L.R. 8/11/1988, n. 46, "Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche" così come modificato dalla L.R. 30/1/1995n. 6, articolo abrogato dalla L.R. 31/2002.

⁶⁵ Vedi le classificazioni di attività di cui al Regolamento Edilizio tipo regionale ai fini della definizione dei requisiti prestazionali.

⁶⁶ Ai sensi del D.P.R.20.10.1998, n.447 (sportello unico per le imprese).

⁶⁷ Si vedano il D.M.12.1.1998, n.37, art. 3 ed il D.P.R.447/1978, capo IV.

⁶⁸ Per i livelli di prestazione dei requisiti non espressi con misure lineari, di superficie o di volume è ammessa solo la tolleranza indicata espressamente nella normativa in genere richiamata esplicitamente nel requisito (es. R.C.6.1, R.C.3.9) ovvero è ammessa la tolleranza indicata nello strumento di misura (si vedano ad es. i R.C. 3.6, 3.9, 5.1) .

⁶⁹ Si vedano in particolare le annotazioni procedurali ai R.C.1.1, 2.1, 4.2, 5.1, 5.2, 6.1, 7.1 .

PARTE SETTIMA - DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 89 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 e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per 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. 90 PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI

1. Si ritengono sanati a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le opere edilizie abusive 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.
3. E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni ivi previste, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

ART. 91 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.
2. Ferma restando la facoltà di richiedere la rimozione delle cause di difformità, qualora ciò sia possibile e fermo restando l'obbligo, da parte del dirigente competente, di irrogare quando dovute le sanzioni ai sensi della normativa urbanistico-edilizia (DPR 380/2001 – T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di procedere alle segnalazioni alle competenti autorità nei casi di attestazioni non veritiere contenute nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art.20 della L.R. 31/2002 e s.m., il riscontro del mancato rispetto nelle opere edilizie realizzate dei requisiti cogenti contenuti nell'ALLEGATO A/1 al presente *Regolamento Edilizio* e direttamente discendenti da disposizioni nazionali di settore comporta, da parte del competente dirigente comunale, anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale di settore alla competenza comunale ovvero la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla medesima normativa di settore, al fine dell'irrogazione delle sanzioni previste dalla legge (si vedano in particolare le note procedurali al R.C.1, R.C.2.1, R.C.4.2, R.C.5.1 e 5.2, R.C.6.1, R.C.7.1).

ART. 92 MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC-SIMILE

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune.

3. 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-simile purché riproducano fedelmente l'originale.

ART. 93 NORME TRANSITORIE

1. Le norme del presente *Regolamento Edilizio* non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore e rimangono sottoposti alla disciplina pre-vigente *qualora la relativa domanda sia procedibile*.

ART. 94 ENTRATA IN VIGORE

1. Il *Regolamento Edilizio* è approvato secondo le modalità previste per i regolamenti dallo Statuto comunale, ai sensi dell'art. 39 della L.R. 31/2002 ed entra in vigore dalla data di esecutività della relativa delibera di approvazione. .
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. Il presente regolamento *abroga* e sostituisce integralmente il precedente.

ALLEGATO "A"

REQUISITI COGENTI