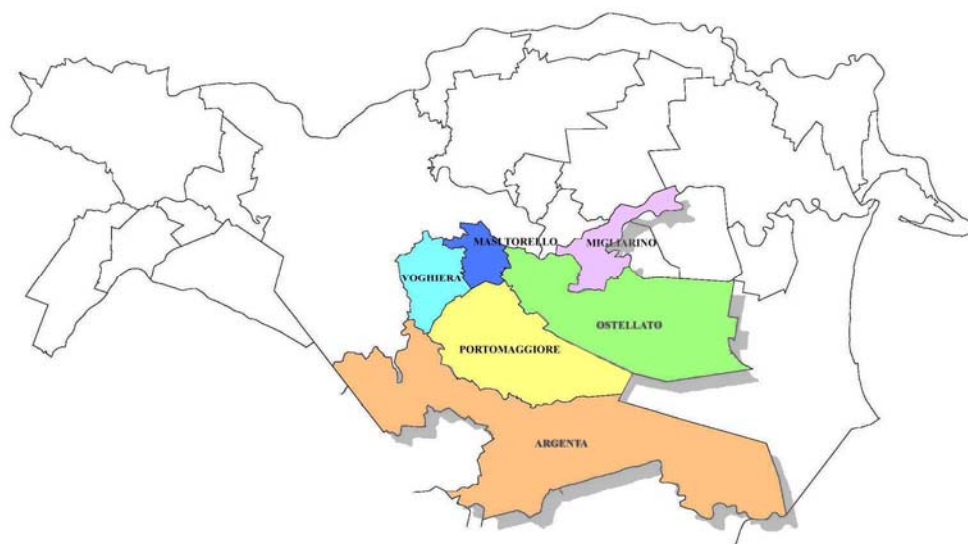


# REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

*Approvato con delibera Consiglio Comunale n. 59 del 27.06.2005  
Modificato con delibera Consiglio Comunale n. 15 del 20.02.2007*



## **Redatto dai Settori Tecnici dei Comuni di**

### **ARGENTA**

*Arch. Natascia Frasson – Arch. Leonardo Monticelli –  
Dott.ssa Annunziata Battaglia – Geom. Agnese Cristofori*

### **MASI TORELLO**

*Geom. Roberto Cerveglieri – Geom. Ignazio Pocaterra*

### **MIGLIARINO**

*Geom. Silvia Trevisani – Geom. Giuliano Masina*

### **OSTELLATO**

*Geom. Claudia Benini – Geom. Alessandra Piacentini*

### **PORTOMAGGIORE**

*Ing. Luisa Cesari – Geom. Stefano Trevisani –*

*Geom. Gabriella Romagnoli – Brunella Lombardi*

### **VOGHIERA**

*Arch. Marco Zanoni – Geom. Massimo Nanetti*



# INDICE

## **PARTE PRIMA** **DISPOSIZIONI GENERALI**

<b>TITOLO I</b> <u>NORME PRELIMINARI</u>		
Art. 1	Oggetto e contenuto del Regolamento	pag. 1
Art. 2	Definizioni e parametri edilizi	pag. 4
<b>TITOLO II</b> <u>TIPI DI INTERVENTO</u>		
Art. 3	Manutenzione ordinaria	pag. 15
Art. 4	Manutenzione straordinaria	pag. 15
Art. 5	Restauro scientifico	pag. 16
Art. 6	Restauro e risanamento conservativo	pag. 16
Art. 7	Ripristino tipologico	pag. 17
Art. 8	Interventi di ristrutturazione edilizia	pag. 17
Art. 9	Interventi di nuova costruzione	pag. 17
Art. 10	Definizione di pertinenze	pag. 18
Art. 11	Interventi di ristrutturazione urbanistica	pag. 18
Art. 12	Demolizione	pag. 18
Art. 13	Recupero e risanamento delle aree libere	pag. 19
Art. 14	Sistemazione dei terreni	pag. 19
Art. 15	Interventi relativi all'arredo urbano	pag. 19
Art. 16	Cambio d'uso senza opere	pag. 19
<b>TITOLO III</b> <u>COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO</u>		
Art. 17	Definizione e compiti	pag. 20
Art. 18	Composizione e nomina	pag. 20
Art. 19	Funzionamento	pag. 20
Art. 20	Dichiarazione di indirizzi	pag. 21
<b>TITOLO IV</b> <u>SPORTELLO UNICO EDILIZIA</u>		
Art. 21	Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.)	pag. 22

## **PARTE SECONDA** **NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI**

<b>TITOLO I</b> <u>ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA</u>		
Art. 22	Attività edilizia libera	pag. 23
Art. 23	Opere Pubbliche e opere conseguenti ad accordi di programma	pag. 23
<b>TITOLO II</b> <u>PARERI PREVENTIVI FACOLTATIVI E OBBLIGATORI</u>		
Art. 24	Valutazione preventiva	pag. 25
Art. 25	Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio aventi significativo impatto ambientale	pag. 25
Art. 26	Altri pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori	pag. 26
<b>TITOLO III</b> <u>TITOLI ABILITATIVI</u>		
Art. 27	Titoli abilitativi	pag. 27
Art. 28	Soggetti aventi titolo	pag. 27
<b>TITOLO IV</b> <u>DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A.)</u>		
Art. 29	Interventi soggetti a D.I.A. obbligatoria	pag. 29
Art. 30	Disciplina della D.I.A.	pag. 29
Art. 31	Volturazione della D.I.A.	pag. 31
Art. 32	Controllo sugli interventi soggetti a D.I.A.	pag. 31
Art. 33	Sanatoria per le opere realizzate in assenza o in difformità dalla D.I.A.	pag. 31
<b>TITOLO V</b> <u>PERMESSO DI COSTRUIRE</u>		
Art. 34	Interventi soggetti a permesso di costruire	pag. 33
Art. 35	Domanda e documentazione a corredo	pag. 33
Art. 36	Esame della richiesta e per il rilascio del permesso	pag. 38
Art. 37	Rilascio o diniego del permesso	pag. 38
Art. 38	Riesame del provvedimento che si discosta dal parere C.Q.	pag. 39

Art. 39	Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire	pag. 39
Art. 40	Permesso di costruire convenzionato	pag. 39
Art. 41	Permesso di costruire in deroga	pag. 39
Art. 42	Permesso di costruire in sanatoria	pag. 40
Art. 43	Volturazione del permesso di costruire	pag. 40
Art. 44	Procedure per il controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire	pag. 40

**TITOLO VI** DISPOSIZIONI VARIE

Art. 45	Diritto di accesso e richiesta di riesame	pag. 42
Art. 46	Autorizzazione all'esercizio della attività estrattiva in cave e torbiere. nulla osta all'estrazione di materiale lapideo in alveo	pag. 42
Art. 47	Autorizzazione paesaggistica	pag. 42
Art. 48	Autorizzazione amministrativa	pag. 43

**TITOLO VII** PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 49	Piani Urbanistici attuativi	pag. 44
Art. 50	Procedimenti di approvazione dei P.U.A.	pag. 44
Art. 51	Procedimenti di approvazione dei P.U.A. di iniziativa pubblica	pag. 45
Art. 52	Procedimenti di approvazione dei P.U.A. di iniziativa privata	pag. 45
Art. 53	Elementi costitutivi del progetto di piano urbanistico	pag. 46
Art. 54	Pareri, nulla osta o atti di assenso propedeutici alla approvazione del piano urbanistico attuativo	pag. 50
Art. 55	Disciplina degli interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale	pag. 51

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

Art. 56	Comunicazione di inizio lavori	pag. 52
Art. 57	Controllo durante l'esecuzione delle opere	pag. 52
Art. 58	Conduzione in cantiere	pag. 53
Art. 59	Cautela per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	pag. 53
Art. 60	Modifiche progettuali	pag. 53

**TITOLO II** CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art. 61	Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità	pag. 56
Art. 62	Fascicolo dell'intervento	pag. 56
Art. 63	Verifica di conformità dell'opera eseguita al permesso o D.I.A.	pag. 57
Art. 64	Rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità	pag. 58
Art. 65	Elenco dei tecnici verificatori	pag. 58
Art. 66	Dichiarazione di inagibilità / usabilità / inabitabilità	pag. 58

**TITOLO III** CONTROLLI

Art. 67	Controllo sull'opera eseguita	pag. 59
---------	-------------------------------	---------

**PARTE QUARTA****NORME PARTICOLARI****TITOLO I** TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 68	Regolamentazione delle acque reflue	pag. 60
Art. 69	Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee	pag. 60

**TITOLO II** SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

Art. 70	Criteri generali	pag. 62
Art. 71	Interventi su aree a verde pubblico o di uso pubblico	pag. 63
Art. 72	Interventi su aree a verde privato	pag. 64
Art. 73	Opere mobili di arredo del verde	pag. 64

**TITOLO III** QUALITÀ FORMALE E COMPOSITIVA DEGLI EDIFICI E DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 74	Criteri generali	pag. 66
Art. 75	Manutenzione decoro e sicurezza delle costruzioni	pag. 66
Art. 76	Murature con parcametro a vista	pag. 66
Art. 77	Murature intonacate – rivestimenti	pag. 67
Art. 78	Tinteggiature	pag. 67

Art. 79	Nuove aperture e modifica delle bucatore esistenti	pag. 67
Art. 80	Elementi decorativi e architettonici	pag. 67
Art. 81	Canali di gronda e pluviali	pag. 68
Art. 82	Serramenti esterni e opere in ferro	pag. 68
Art. 83	Manti di copertura e cornicioni	pag. 68
Art. 84	Comignoli e canne fumarie	pag. 69

#### **TITOLO IV PRESCRIZIONI VARIE**

Art. 85	Criteri generali	pag. 70
Art. 86	Vetrine e serrande	pag. 70
Art. 87	Tende e frangisole	pag. 70
Art. 88	Mezzi pubblicitari	pag. 71
Art. 89	Numerazione civica	pag. 73
Art. 90	Targhe	pag. 73
Art. 91	Bacheche e vetrine	pag. 73
Art. 92	Addobbi	pag. 73
Art. 93	Impianti tecnologici ad uso pubblico	pag. 74
Art. 94	Recinzioni e muri di cinta	pag. 74
Art. 95	Passi carrai, uscita dalle autorimesse	pag. 75
Art. 96	Percorsi carrabili, percorsi pedonali e cortili	pag. 75
Art. 97	Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini interrato	pag. 75
Art. 98	Monumenti, cippi e targhe commemorative. Apposizione di indicatori e altri apparecchi	pag. 76
Art. 99	Chioschi ed edicole	pag. 76
Art. 100	Distributori di carburanti	pag. 77
Art. 101	Attrezzature di cantiere	pag. 77
Art. 102	Manufatti temporanei e stagionali	pag. 77
Art. 103	Impalcature e ponteggi	pag. 78
Art. 104	Mostre e depositi all'aperto	pag. 78
Art. 105	Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici antenne radio-televisive e collettori solari, impianti di condizionamento, ecc.)	pag. 79
Art. 106	Requisiti essenziali delle pavimentazioni del suolo	pag. 79
Art. 107	Pavimentazioni stradali	pag. 80
Art. 108	Marciapiedi	pag. 80
Art. 109	Sagrati e aree speciali	pag. 80
Art. 110	Piste ciclabili e aree di servizio	pag. 80
Art. 111	Caratteristiche delle piste ciclabili	pag. 81
Art. 112	Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo	pag. 81
Art. 113	Eliminazione delle barriere architettoniche	pag. 81
Art. 114	Paracarri, fittoni, dissuasori di traffico	pag. 81
Art. 115	Pubblica illuminazione–criteri generali	pag. 81
Art. 116	Elementi di comfort urbano	pag. 82

### **PARTE QUINTA** **REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE**

#### **TITOLO I DEFINIZIONI E CONTENUTI**

Art. 117	Prescrizioni tecniche – Requisiti cogenti e volontari	pag. 83
Art. 118	Contenuti requisiti cogenti	pag. 84
Art. 119	Contenuti requisiti volontari	pag. 85
Art. 120	Limiti di applicazione dei requisiti	pag. 85
Art. 121	Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero	pag. 85
Art. 122	Requisiti definiti da norme di settore	pag. 86

### **PARTE SESTA** **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **TITOLO I SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Art. 123	Tolleranze	pag. 87
Art. 124	Prescrizioni di abusi edilizi minori	pag. 87
Art. 125	Sanzioni	pag. 87
Art. 126	Entrata in vigore	pag. 87
Art. 127	Modelli di riferimento e fac-simili	pag. 87



## – PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I – NORME PRELIMINARI

#### **Art. 1: OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.
2. Il R.E. contiene le norme comunali attinenti le attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie e infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio.
3. In particolare il R.E. definisce:
  - a) il procedimento relativo al rilascio della valutazione preventiva, dei permessi di costruire, dei certificati di conformità edilizia e agibilità, delle autorizzazioni amministrative in relazione alla loro attinenza all'estetica e al decoro dei luoghi ;
  - b) la disciplina della denuncia di inizio attività (D.I.A.);
  - c) le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.);
  - d) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
  - e) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
  - f) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande e procedure;
  - g) i requisiti e le specifiche di prestazione cui devono rispondere le realizzazioni indicate al comma 1;
  - h) le caratteristiche del fascicolo dell'intervento e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
  - i) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

4. Ai fini del presente regolamento si intende:

- **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.

Gli organismi edilizi sono costituiti da:

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

L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.

Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.

La scomposizione del sistema ambientale (formato da organismi edilizi, pertinenze ed infrastrutture a rete) è riportata nella fig.1, con opportune esemplificazioni.

5. Negli interventi sull'edilizia esistente si dovrà procedere all'adeguamento alle normative vigenti limitatamente ai vani e ai componenti edilizi oggetto di intervento, sempreché ciò non sia impedito da vincoli urbanistici, monumentali o paesaggistici.

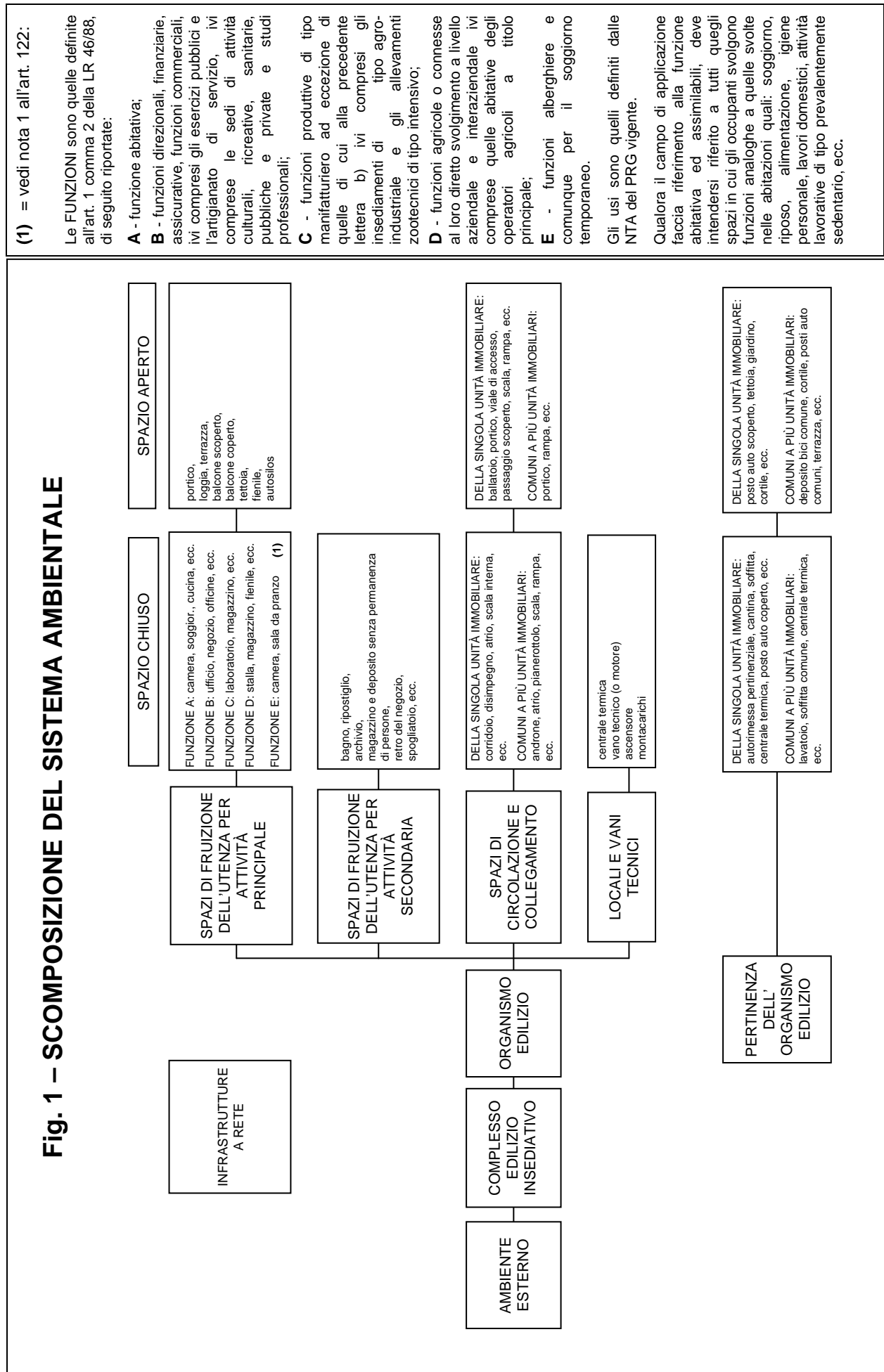
In caso di cambio di destinazione d'uso l'adeguamento dovrà essere totale per i vani interessati all'intervento.

Non è ammesso procedere ad interventi di ristrutturazione totale di edifici, mediante somma di interventi separati con diversa procedura abilitativa al fine di scorporare parte degli interventi dall'onerosità degli stessi.

Tale divieto permane in presenza di lassi temporali non superiore ad un anno tra i diversi interventi. L'Amministrazione Comunale può procedere, nei casi sopraindicati a sospendere i lavori ed a prescrivere la richiesta di un regolare permesso o D.I.A. da inoltrare.



**Fig. 1 – SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE**



**Art. 2: DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI**

(Fatto salvo quanto diversamente indicato nella Normativa Tecnica di Attuazione del Piano Regolatore)

**2.1) Opera edilizia**

Per opera edilizia si intende il risultato di un'attività di costruzione, o di modificazione fisica, relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili sia pubblici che privati.<sup>1</sup>

**2.2) Processo di intervento.**

Per processo di intervento si intende ogni successione di operazioni tra loro correlate temporalmente e organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale degli immobili ad opera sia di operatori privati che pubblici

**2.3) Superficie territoriale (St)**

Per superficie territoriale si intende la superficie dei comparti individuati dallo strumento urbanistico generale. A detta superficie vanno applicati gli indici territoriali (It e Ut).

**2.4) Superficie fondiaria (Sf)**

La superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale una volta che ne siano dedotte le aree per l'urbanizzazione primaria ed eventualmente quelle per l'urbanizzazione secondaria. A detta superficie vanno applicati gli indici fondiari (If e Uf).

**2.5) Superficie per le opere di urbanizzazione primaria (Sup. U1)**

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione di tali opere. Tale superficie viene determinata caso per caso, in relazione alle necessità, salvo i minimi prescritti dal P.R.G. per quanto riguarda i parcheggi, in sede di intervento urbanistico preventivo o in sede di intervento edilizio diretto.

Dopo la realizzazione ed il collaudo, le opere di urbanizzazione primaria e le relative aree, vanno cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione o nel permesso di costruire.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al servizio diretto dell'insediamento.

**2.6) Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (Sup. U2)**

La quantità di superficie per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in sede di intervento urbanistico preventivo, è determinata dalle norme di attuazione del P.R.G., per ciascuna zona omogenea, in rapporto al volume e/o alla superficie utile realizzabile all'interno dell'intervento stesso.

La superficie U2 va ceduta al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione allegata all'intervento urbanistico preventivo.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

**2.7) Superficie minima di intervento (Sup. min.)**

La superficie minima di intervento è l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un intervento urbanistico preventivo od intervento edilizio diretto (in quest'ultimo caso si può anche denominare lotto minimo di intervento).

La superficie minima di intervento per i piani urbanistici preventivi può essere individuata dalle norme del P.R.G. o graficamente sulle tavole del P.R.G. stesso.

<sup>1</sup> Non si considerano opere edilizie le normali operazioni necessarie alla coltivazione di un fondo agricolo (aratura, piantumazioni, semina, ecc.).

**2.8) Rapporto massimo di copertura (Q)**

Il rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Il rapporto di copertura è fissato dalle norme di attuazione del P.R.G. o del piano attuativo.

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

L'It rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

L'It si usa in caso di interventi urbanistici preventivi per calcolare il volume massimo costruibile su di una determinata superficie territoriale.

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

L'If rappresenta il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria.

L'If si usa in caso di intervento urbanistico diretto per calcolare il volume massimo costruibile su di una determinata superficie fondiaria.

Per le zone da attuarsi attraverso un piano urbanistico preventivo, invece, l'indice di fabbricabilità fondiaria viene stabilito dallo stesso piano urbanistico; la somma dei volumi ottenibili applicando l'If alla superficie fondiaria di ciascun lotto, non deve però risultare superiore al volume calcolato applicando l'It fissato dal P.R.G., alla superficie territoriale interessata dall'intervento urbanistico preventivo.

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

L'Ut rappresenta il rapporto tra la superficie lorda dei fabbricati e la superficie territoriale.

L'Ut si usa in caso di intervento urbanistico preventivo per calcolare la superficie lorda realizzabile su di una determinata superficie territoriale.

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

L'Uf, rappresenta il rapporto tra la superficie lorda e la relativa superficie fondiaria.

Per le zone in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto, l'Uf permette di calcolare la superficie lorda realizzabile sul lotto di intervento ed è predeterminato dalle norme di P.R.G..

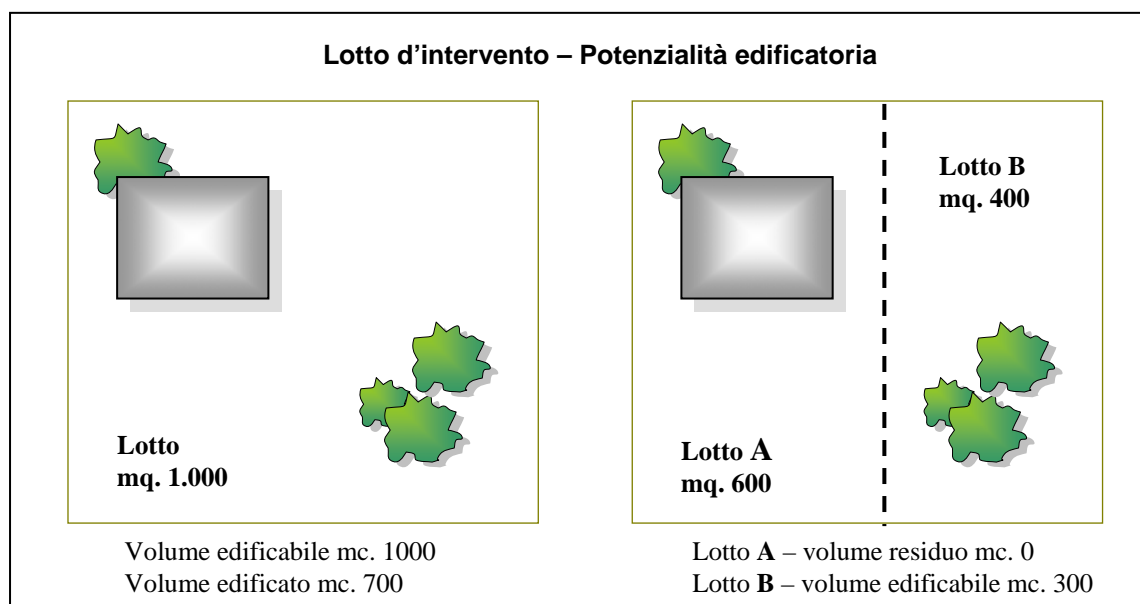
Per le zone in cui il P.R.G. impone invece l'attuazione attraverso un piano urbanistico preventivo, l'indice di utilizzazione fondiaria è stabilito dallo stesso piano preventivo; in modo tale che la somma delle superfici utili ottenibili applicando l'Uf alla superficie fondiaria di ciascun lotto, non risulti superiore alla superficie utile ottenibile applicando l'Ut fissata dal P.R.G. alla superficie territoriale interessata dall'intervento.

**2.13) Lotto d'intervento**

Si definisce lotto l'insieme delle aree a destinazione urbanistica omogenea contigue o comunque collegate da parti comuni o viabilità privata posseduta da un unico avente titolo. Il conteggio dei parametri urbanistici fondiari viene effettuato sull'intero lotto.

Il lotto di intervento può essere costituito anche da più proprietà confinanti aventi medesima destinazione omogenea. In questo caso il titolo abilitativo sarà subordinato alla stipula tra proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.

I lotti ricavati da frazionamenti della proprietà successivi all'adozione del P.R.G., rimarranno privi della capacità edificatoria se già utilizzata nell'ambito di interventi realizzati dopo tale data di adozione. Fermo restando che la capacità complessiva del lotto originario non dovrà mai essere superata, la capacità edificatoria residua è riconosciuta solo ai lotti su cui non siano stati sfruttati totalmente gli indici urbanistici di intervento originari, fino alla saturazione degli indici stessi.



**2.14) Popolazione teorica insediabile**

Nella formazione degli strumenti urbanistici si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. vuoto per pieno) eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc).

**2.15) Superficie Lorda (SL)**

Per superficie lorda, ai soli fini urbanistici, si intende la somma delle superfici misurate al perimetro esterno di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati dell'edificio comprese le pensiline con aggetto superiore a ml.1,50, le logge ed i porticati di uso privato.

Sono esclusi dal calcolo della superficie lorda:

- i vani o loro porzioni, compresi sottotetti e soffitte, di altezza massima inferiore a ml. 1,80;
- I vani destinati esclusivamente ad accogliere impianti tecnologici quali la centrale termica, elettrica, di condizionamento, antincendio se richiesti da normative o autorità competenti;
- i vani ascensore, montacarichi e relativi vani tecnici;
- balconi aperti su almeno due lati;
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml.1,50;
- i cornicioni e gli elementi decorativi in genere;
- i porticati di uso pubblico;
- le autorimesse, purché pertinenti ai sensi della L.122/89 e s.m.i., nella misura massima di mq.30 di superficie netta per ogni unità immobiliare, purché vincolati sia a tale destinazione sia con vincolo di pertinenzialità, con atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto;
- le scale esterne a sbalzo ed aperte;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Nella Superficie Lorda andranno inoltre calcolati anche i sottotetti e le soffitte (anche se non accessibili), per la porzione avente altezza superiore a ml. 1,80.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro, la dimensione dell'aggetto della pensilina è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro, le partizioni esterne e di interpiano aventi spessore superiore a cm. 30, sono comunque computate con spessore convenzionale di cm. 30.

In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15, non determinano aumento di superficie lorda.

**2.16) Superficie utile abitabile (Su) - Per le funzioni abitativa permanente e temporanea, per le funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, per le funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali.**

La superficie utile abitabile, è la superficie di pavimento degli alloggi (compresi gli accessori interni), misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr).

E' superficie utile abitabile anche la parte di sottotetto avente i requisiti minimi di altezza, illuminazione, aerazione, ecc., richiesti per gli spazi principali e/o secondari, quando tali spazi sono accessibili da scala fissa (anche a chiocciola).

**2.17) Superficie non residenziale (Snr) - Per le funzioni abitativa permanente e temporanea, per le funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, per le funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali.**

La superficie non residenziale è la somma della superficie delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

Sono servizi accessori:

- cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali, allo stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi;
- scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta.

E' superficie non residenziale la parte di sottotetto avente altezza minima di ml. 1,80 priva dei requisiti minimi (altezza, illuminazione, aerazione, ecc.) richiesti per gli spazi principali e/o secondari, quando tali spazi sono accessibili da scala fissa (anche a chiocciola). Sono pertanto esclusi dal computo della Snr i locali sottotetto o loro porzioni aventi altezza minima inferiore a ml. 1,80.

**2.18) Superficie utile (Sn) - *Per le funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, per le funzioni agricole svolte da non aventi titolo e per le funzioni alberghiere.***

È costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

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

**2.19) Superficie accessoria (Sa) - *Per le funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, per le funzioni agricole svolte da non aventi titolo e per le funzioni alberghiere.***

Si intende la superficie lorda destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

**2.20) Superficie complessiva (Sc)**

Ai fini dell'art.2 del D.M.801/77, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie utile abitabile e del 60% della superficie non residenziale (S.c.= S.u. + 60% S.n.r.).

**2.21) Superficie totale (St)**

La superficie totale è la somma della superficie utile netta e del 60% della superficie accessoria (St = S.n. + 60% Sa).

**2.22) Superficie coperta (Sq)**

Per superficie coperta si intende quella individuata dalla proiezione in pianta di tutte le parti emergenti dal suolo e delimitate dal perimetro delle pareti esterne comprese le scale esterne a sbalzo ed aperte di aggetto superiore a ml. 1,50 e con dislivello superiore a ml. 1,20 rispetto al piano di riferimento, i balconi aperti di aggetto superiore a ml. 1,50, le pensiline con aggetto superiore a ml.1,50, i cornicioni con aggetto superiore a ml. 1,50, le logge e i porticati di uso privato.

Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta:

- i balconi aperti su almeno due lati, di aggetto non superiore a ml. 1,50
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml.1,50,
- i cornicioni con aggetto non superiore a ml. 1,50;
- i porticati di uso pubblico;
- le scale esterne a sbalzo ed aperte, con aggetto complessivo non superiore a ml. 1,50;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro si considera piano di riferimento:

- la quota media del terreno naturale;
- la quota media del terreno modificato con l'insediamento edificato;
- la quota media del marciapiede esistente o di progetto.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro, la dimensione dell'aggetto della cornice di copertura (cornicione) o della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15, non determinano aumento di superficie coperta.

**2.23) Superficie di vendita (Sv)**

Ai sensi dell'art.4 del D.Lgs.114/98, per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, nonché gli spazi di "avancassa", purché non adibiti all'esposizione di merci.

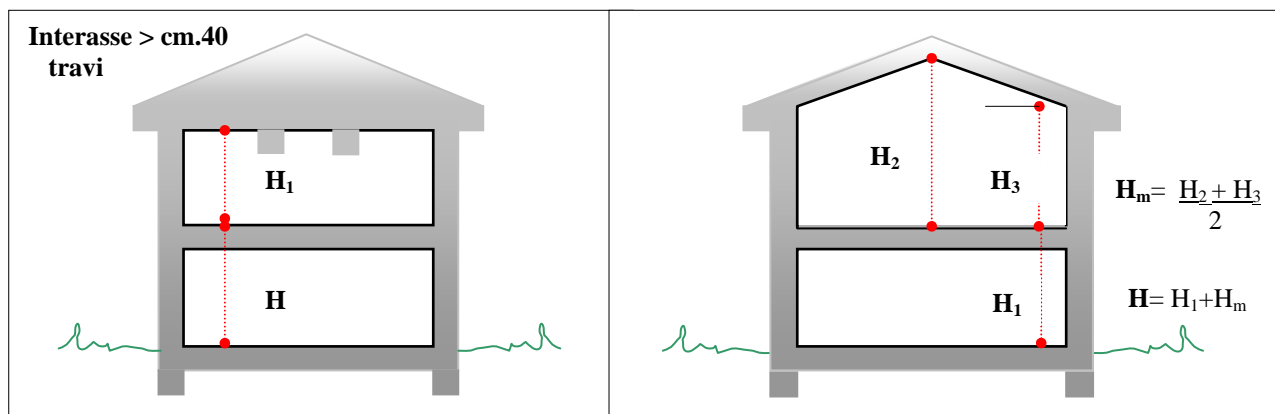
La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, materiali per l'edilizia e di mobili), è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 1.500 mq. Per superfici eccedenti le succitate dimensioni, la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino al predetto limite, e ¼ la parte eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale, con cui l'operatore si impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

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

E' data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli spazi aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media, risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli spazi con soffitti non orizzontali a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $Vu/Su$ , dove  $Vu$  è il volume utile dello spazio interessato e  $Su$  la relativa superficie utile. Non vanno computate nella superficie del locale o nel volume utile al calcolo, le parti di spazio aventi altezza minima inferiore a m. 1,80.

#### 2.25) Altezza di piano (Hp)

Si misura da pavimento a pavimento. Ai fini dell'applicazione di questo parametro, le partizioni di interpiano aventi spessore superiore a cm. 30, sono comunque computate con spessore convenzionale di cm. 30. 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, purchè ad interasse maggiore di cm. 40. Qualora la copertura o le partizioni orizzontali siano inclinate o curve si considera la media delle altezze (Vedi figure sotto riportate).



#### 2.26) Altezza delle fronti di un edificio (Hf)

L'altezza di ciascuna delle fronti di un edificio 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 ( nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media) e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Superficie Lorda;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°)
- sommità del parapetto o della veletta, in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1, 20.

Nel caso di copertura inclinata lungo il fronte si considera la quota media.

#### 2.27) Altezza dell'edificio (H)

L'altezza di un edificio H coincide con l'altezza massima, corrispondente a quella del suo fronte più alto.

Nella determinazione dell'altezza delle fronti e dell' edificio sono esclusi i manufatti quali gli extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari, tralicci per le linee elettriche, antenne, serbatoi idrici, camini, ciminiera e simili.

Per gli edifici a destinazione produttiva, compresi quelli agricoli, sono esclusi dal computo dell'altezza dell'edificio gli impianti e le attrezzature che per motivi tecnologici o per il loro funzionamento richiedono una particolare altezza o configurazione.

**2.28) Volume (V) \***

Il volume degli edifici si computa come somma dei prodotti delle superfici lorde di tutti i piani fuori e dentro terra, compresi i sottotetti, per le relative altezze di piano.

Il volume delle pensiline con aggetto superiore a ml. 1,50, è dato dall'ingombro della superficie coperta moltiplicato per il dislivello fra la media delle quote dell'intradosso della pensilina ed il piano di riferimento.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro la dimensione dell'aggetto della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

Sempre ai fini dell'applicazione di questo parametro, le partizioni esterne e di interpiano aventi spessore superiore a cm. 30, sono comunque computate con spessore convenzionale di cm. 30.

In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15, non determinano aumento di volume.

**\* Per il solo Comune di Argenta**

Sono esclusi da tale somma, fino ad un volume complessivo non superiore ai 30% del volume teorico del lotto, i volumi relativi ai locali di servizio e le autorimesse, ubicati a piano terra o parzialmente interrati, purché di altezza utile interna inferiore a ml.2,40 ed i locali destinati ai servizi tecnologici del fabbricato.

**2.29) Sagoma**

La sagoma dell'edificio è la figura solida delimitata dalle varie superfici verticali, orizzontali, inclinate e/o curve che contengono le facce esterne dell'edificio stesso compresi i corpi aggettanti.

Sono esclusi dalla definizione della sagoma i seguenti elementi:

- i balconi aperti su almeno due lati, di aggetto non superiore a ml. 1,50;
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml.1,50;
- i cornicioni o gli altri elementi decorativi con aggetto non superiore a ml. 1,50;
- le scale esterne a sbalzo ed aperte di aggetto inferiore a ml. 1,50, il cui dislivello rispetto al piano di riferimento, sia superiore a ml. 1,20;
- scale esterne di qualsiasi aggetto e il cui dislivello, rispetto al piano di riferimento, non sia superiore a ml. 1,20;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Ai fini della presente definizione, la dimensione dell'aggetto della cornice di copertura (cornicione) o della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

**2.30) Distanze**

Salvo diverse indicazioni del P.R.G. per casi particolari, le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

Nel caso di sopraelevazioni si considera la superficie coperta della sopraelevazione.

**Distanza dai confini di proprietà**

Ai fini del presente articolo per confine di proprietà si intende il confine delle aree di tutte le proprietà degli aventi titolo, considerate nel loro complesso.

Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine ovvero al ciglio stradale ovvero ad altro edificio, va considerata la distanza dal punto più vicino del fronte misurata in direzione ortogonale dal confine stesso.

Nelle nuove costruzioni e per gli interventi su edifici esistenti che comportano modifiche alla sagoma, fatto salvo quanto previsto dalle specifiche N.T.A. di zona del P.R.G.v., le distanze dai confini di proprietà non possono essere inferiori a ml. 5.00.

In ogni caso, se non espressamente vietato dalla Normativa Tecnica di Attuazione del P.R.G.v., è ammessa:

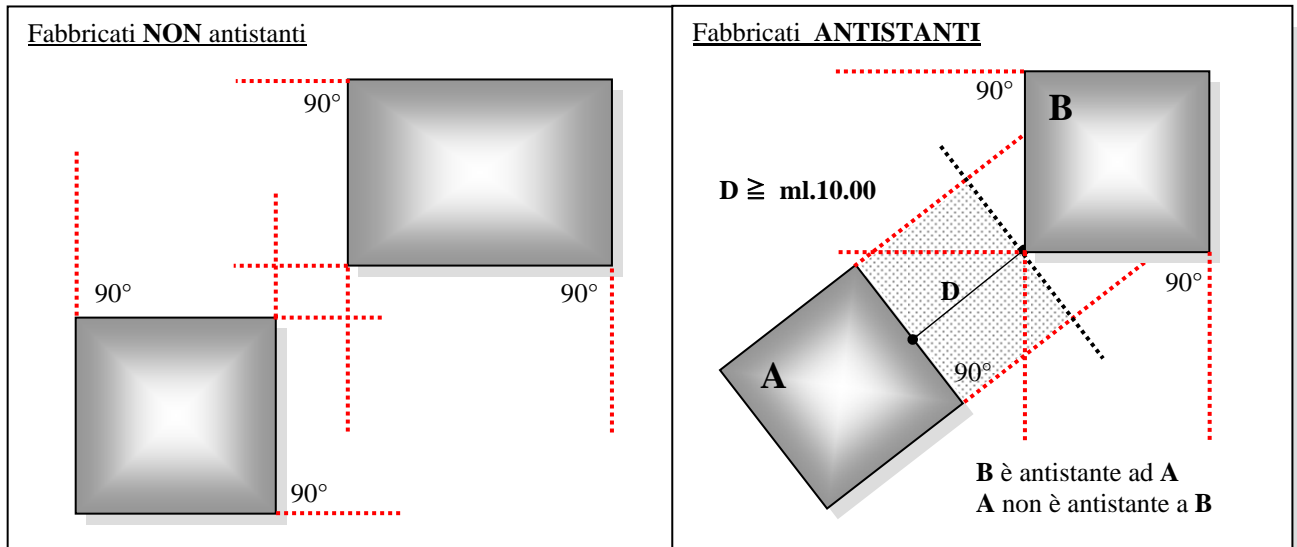
- la costruzione in aderenza ad edificio preesistente ubicato sul confine di proprietà, nel rispetto di quanto prescritto dal Codice Civile all'art.873 e seguenti, senza eccedere, in pianta e in alzato, la dimensione di quanto esistente a confine; eventuali eccedenze sono ammesse nel rispetto degli indici di zona previa convenzione con il confinante registrata e trascritta;
- la costruzione in aderenza o comunione nel caso di edifici oggetto di progetto unitario (edifici bifamigliari, edifici a schiera, ecc.);
- l'edificazione sul confine di proprietà a seguito di convenzione tra confinanti, registrata e trascritta;
- la costruzione di edifici a distanza inferiore a ml. 5.00, purché sulla base di convenzione tra confinanti debitamente registrata e trascritta fatto salvo quanto previsto di seguito per le pertinenze.

I fabbricati adibiti a pertinenze di cui all'art. 10 del presente regolamento di altezza "H" non superiore a ml. 3.00, potranno essere costruiti in confine di proprietà nel rispetto del Codice Civile.

### ***Distanza tra i fabbricati***

E' la distanza minima intercorrente tra edifici antistanti.

Due edifici si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle pareti degli edifici interessati, incontra la parete dell'edificio opposto.



Salvo diverse indicazioni del P.R.G. per casi particolari dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con minimo di m.10. Non si considerano nuovi edifici i proservizi pertinenziali che vengono realizzati al servizio della funzione esistente.
- per quanto riguarda gli ampliamenti e le sopraelevazioni vale quanto indicato per i nuovi edifici, fatte salve le deroghe più avanti indicate.

E' altresì ammessa la costruzione in aderenza o comunione nel caso di edificio esistente a confine e per edifici oggetto di progetto unitario.

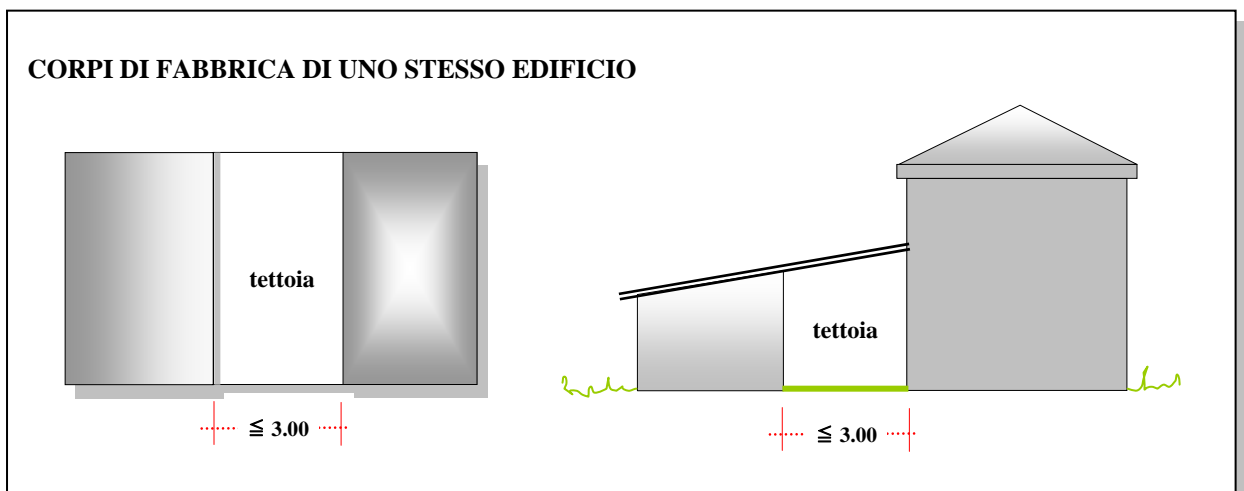
La distanza tra il fabbricato principale ed i proservizi di altezza "H" non superiore a ml. 3.00, deve essere maggiore o uguale a ml. 3.00.

### ***Distanza tra corpi di fabbrica e pareti finestrate di uno stesso edificio.***

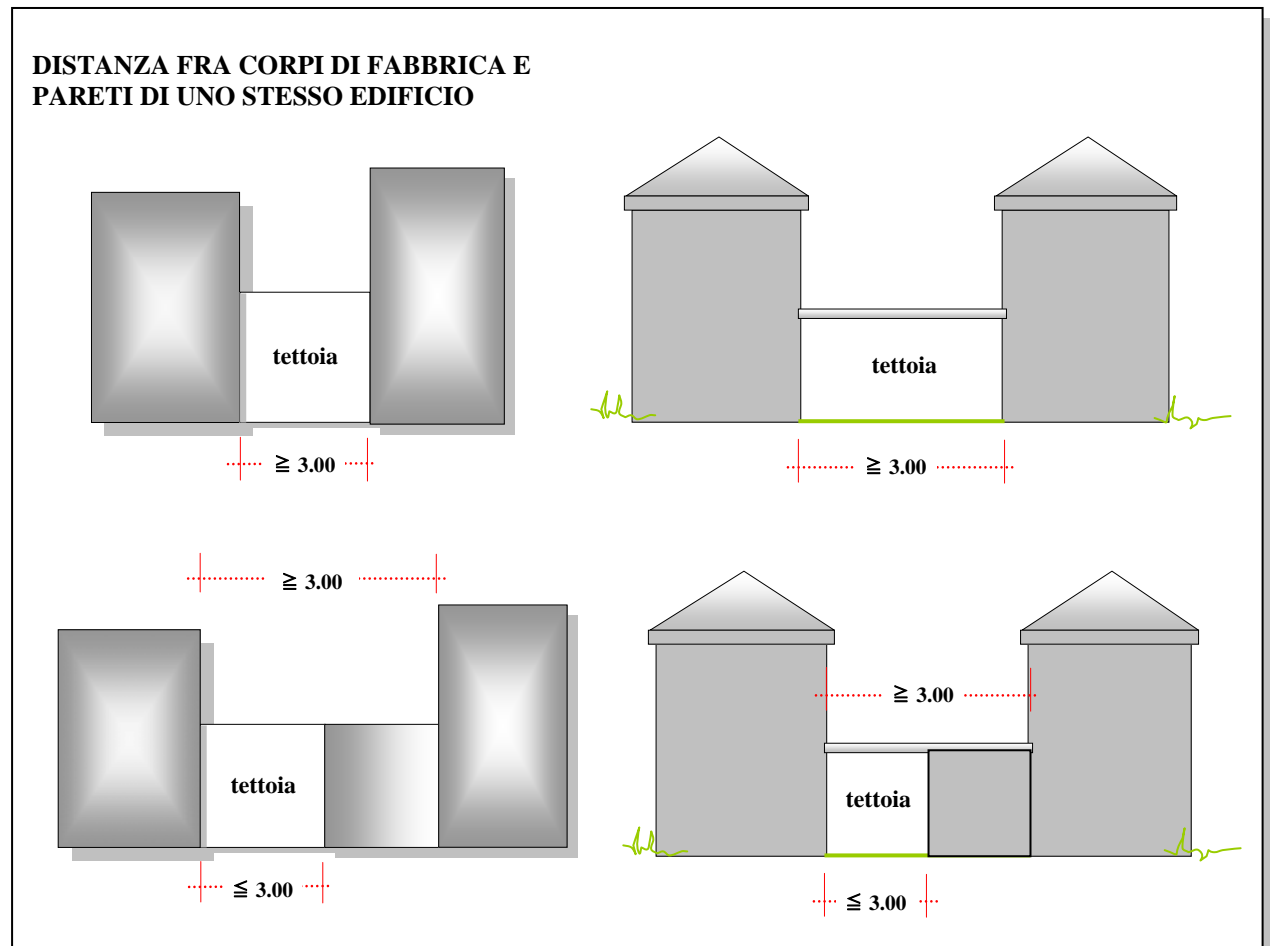
Si considerano corpi di fabbrica di uno stesso edificio, i volumi qualora collegati da un elemento computabile ai fini della determinazione della superficie coperta.

Le pareti non finestrate di uno stesso edificio devono avere una distanza minima di ml. 3.00; si considerano pareti interne e quindi non soggette al rispetto della distanza minima di m. 3.00, le pareti prospicienti spazi computabili nella superficie coperta (vedi figura di seguito riportata).

In presenza di pareti finestrate, vanno rispettate le condizioni indicate al requisito cogente 3.6 relativamente alle caratteristiche richieste agli spazi ed aree liberi.

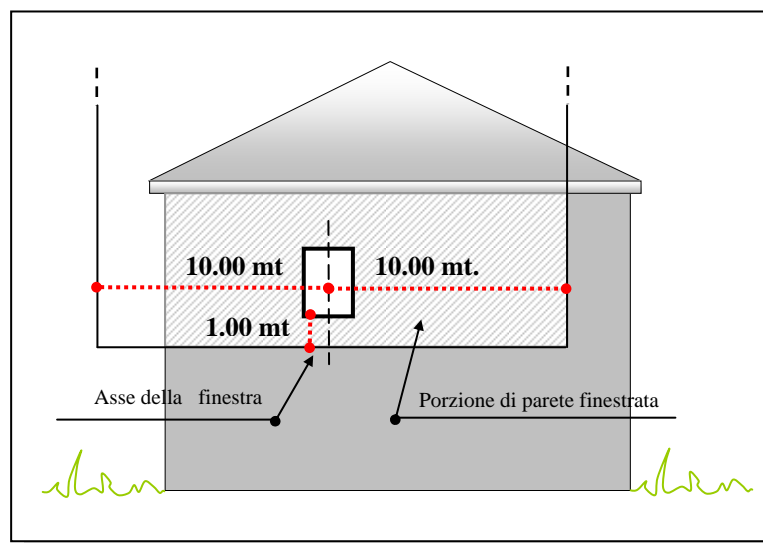






#### ***Distanze tra pareti finestrate.***

Per parete finestrata si intende la porzione del prospetto dell'edificio, su cui sia presente una finestra avente i requisiti di veduta come definita all'art.900 e seguenti del Codice Civile, delimitata come indicato nella seguente figura e fatte salve le distanze minime prescritte dal Codice Civile per le costruzioni in aderenza.



Non sono considerate finestre le aperture definite "luci" secondo gli artt.900-904 del Codice Civile. Non sono altresì considerate finestre le porte di accesso agli edifici, quale sia la loro destinazione, a condizione che non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento dei locali.

Per tutti gli interventi edilizi, salvo diverse indicazioni previste nelle N.T.A. del PRG, è prescritta la distanza minima di ml.10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tale prescrizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Per interventi su edifici esistenti che non comportino modifiche alla sagoma, è ammessa l'apertura di nuove finestre su pareti già finestrate, qualunque sia la distanza che intercorre tra le pareti frontistanti.

È ammessa l'apertura di nuove finestre sui fronti prospettanti vie e aree pubbliche anche in deroga ai punti precedenti.

#### ***Distanze dei fabbricati dalle strade.***

La distanza minima dalle strade da osservarsi nell'edificazione, è computata a partire dal confine stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale e in senso ortogonale all'asse stradale.

Premesso che per "ampliamento non fronteggiante la strada" si intende l'intervento che non presenta nuovi fronti verso la strada, ovvero che non debordi dai prolungamenti delle pareti esistenti fronteggianti la strada, fatto salvo quanto previsto per le fasce di protezione o rispetto stradale e quanto indicato dal P.R.G.v., le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti fronteggianti le strade, ristrutturazioni totali e fondiarie, sono le seguenti:

All'interno dei centri abitati si dovrà riprendere l'allineamento prevalente consolidato, ovvero m. 5,00 nei casi in cui non sia definibile un allineamento esistente.

Nelle zone di espansione devono essere previste le seguenti distanze dal confine stradale:

- m. 5.00 per strade con carreggiata principale di larghezza inferiore a m.7.00;
- m. 7,50 per strade con carreggiata principale di larghezza compresa tra m.7.00 e 15.00;
- m.10.00 con carreggiata principale per strade di larghezza superiore a m.15.00.

Fuori dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare non possono essere inferiori a quelle indicate dal Codice della Strada.

#### ***Distanze delle recinzioni dalle strade***

Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di recinzione, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a quelle previste dall'art.27 del Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada di cui al D.P.R. 06/12/1992 n.495 e successive modifiche.

All'interno dei centri abitati è fatta salva la possibilità di uniformarsi agli allineamenti prevalenti consolidati.

#### ***Deroga alle distanze prescritte***

Sono consentiti interventi in deroga ai distacchi precedentemente prescritti, fatte salve le norme del Codice Civile e le disposizioni del PRG, nei casi seguenti:

- nei gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, con previsioni planivolumetriche;
- negli interventi sull'edificato esistente che comportino il mantenimento degli allineamenti consolidati mediante ampliamenti e sopraelevazioni in continuazione delle pareti perimetrali esistenti, nel rispetto del distacco minimo delle pareti finestrate;
- nella nuova edificazione nei lotti residui delle zone di tipo "B", allorquando a causa dell'impianto degli edifici confinanti non è possibile osservare il distacco di ml.10,00 tra pareti, sono ugualmente consentite nuove costruzioni purché sia rispettato il distacco minimo dal confine di ml. 5,00, fermo restando il distacco tra pareti finestrate;
- nella realizzazione di impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (quali ad es. cabine elettriche, del gas, impianti di sollevamento delle fognature, impianti telefonici ecc.);
- per gli impianti tecnologici quali box antincendio e gruppi di spinta qualora prescritti dalle autorità competenti;
- per manufatti di modesta mole di arredo urbano o di servizio ai trasporti, chioschi, gazebo, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.;
- per gli edifici esistenti posti sul ciglio stradale o comunque a distanze inferiori a quelle prescritte per le nuove costruzioni, è ammessa qualora sia segnalata la loro pericolosità dagli enti preposti, la demolizione e ricostruzione ad una distanza superiore all'esistente, con un minimo assoluto di ml. 5 dai confini di proprietà e nel rispetto del distacco prescritto dalle pareti finestrate;
- per i corpi interrati o seminterrati, purché non sporgenti dal piano di campagna più di ml.0.90; in entrambi i casi dovrà essere rispettata la distanza minima di ml.2,00 dai confini di proprietà;

- nella realizzazione di opere tese al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche su fabbricati esistenti (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di m.3 prevista dal Codice Civile);
- per le strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc.;
- per le opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15;
- per gli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (canne fumarie, ecc.).

Nelle zone già edificate, i muri di cinta ed ogni altro muro isolato con altezza non superiore a ml.3.00, nonchè i fabbricati adibiti a pertinenze di cui all'art. 10 del presente regolamento di altezza "H" inferiore a ml. 3.00, potranno essere costruiti in deroga alle distanze sopra riportate, nel rispetto dei minimi prescritti dal Codice Civile. In tale caso non potranno essere realizzate vedute sui lati prospicienti i confini.

**2.31) 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.

**2.32) 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 superiore a m. 0.90 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

**2.33) 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 in una misura inferiore o uguale a m. 0,90.

**2.34) Soppalco**

S'intende la superficie aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso esistente mediante l'interposizione di una struttura portante orizzontale. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

### **DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA**

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

Per Superficie Agricola Utilizzata si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole "E", si fa riferimento alla S.A.U. dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria, anche qualora esterni al perimetro del territorio comunale, se ricompresi in Piani di Sviluppo Aziendale

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

Ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 29-03-2004, n. 99, l'Imprenditore Agricolo Professionale è colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'art. 5 del regolamento del Consiglio (CE) n.1257/1999 del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento (50%) del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento (50%) del proprio reddito globale di lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro. Per gli imprenditori che operino nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999, i requisiti di cui sopra sono ridotti al venticinque per cento.

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

Il Piano di Sviluppo Aziendale deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e dal testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale pubblicata sul B.U.R. n. 85 del 23/9/88.

**2.38) Piano di sviluppo aziendale semplificato**

Per piano di sviluppo aziendale semplificato si intende la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a:

- titolo di godimento dei terreni;
- superficie dell'azienda;
- forma di conduzione dell'azienda;
- giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non;
- produzioni vegetali;
- produzioni animali;
- bilancio alimentare complessivo.

**2.39) Serra fissa**

Sono serre fisse le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

**TITOLO II – TIPI DI INTERVENTO**

Ai fini del presente Regolamento si definiscono i seguenti tipi di intervento:

**Art. 3: MANUTENZIONE ORDINARIA**

Sono opere di manutenzione ordinaria quelle che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:

- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura anche con inserimento di strati isolanti, pavimentazioni esterne, compresa la modifica delle tecnologie qualora comportino un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, compresa la modifica delle tecnologie qualora comportino un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- realizzazione di nicchie o armadi ai fini dell'allacciamento ai pubblici servizi;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- riparazione o sostituzione di pavimenti interni;
- riparazione degli impianti tecnologici in edifici industriali ed artigianali;
- tinteggiatura o rifacimento delle tinte, anche con modifica dei colori, con esclusione delle zone A e degli edifici assoggettati a particolari vincoli di carattere comunale o sovracomunale
- rifacimento totale di intonaci
- sostituzione di infissi esterni anche con modifica del tipo di materiale e apposizione di inferriate, con esclusione delle zone A e degli edifici assoggettati a particolari vincoli di carattere comunale o sovracomunale

**Art. 4: MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

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

- il rifacimento totale di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti;
- rifacimento anche ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- demolizione e sostituzione dei solai;
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica;
- sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.), con modificazione dei tipi o della forma;
- installazione di cancelli, cancelletti;
- sostituzione di infissi esterni anche con modifica del tipo di materiale e apposizione di inferriate, per edifici inclusi nelle zone A o assoggettati a particolari vincoli di carattere comunale o sovracomunale;
- installazione di antenne di grandi dimensioni;
- installazione e sostituzione di vetrine anche con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
- costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico per gli edifici industriali ed artigianali;
- la realizzazione di pensiline di aggetto inferiore a ml. 1,50, con esclusione delle zone A e degli edifici assoggettati a particolari vincoli di carattere comunale o sovracomunale;
- opere interne a singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non modifichino la destinazione d'uso;
- opere semplici di sole modifiche di prospetto non legate ad altri interventi e salvaguardando allineamenti e uniformità di prospetto (ad esempio inserimento o allargamento di una finestra o di un porta, trasformazione di porta in finestra e viceversa).

**Art. 5: RESTAURO SCIENTIFICO**

Sono interventi di "restauro scientifico", gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- 5.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- 5.2) 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;
- 5.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- 5.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

**Art. 6: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Sono interventi di "restauro e risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per il solo comune di Argenta nota con riferimento alle categorie d'intervento previste nelle tavole di PRG :

**A2.1 – Restauro e risanamento conservativo di Tipo A**

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di 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 d'intervento prevede:

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

**A2.2 – Restauro e risanamento conservativo di Tipo B.**

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti interni ed esterni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - il restauro degli ambienti interni; su questo sono consentiti adeguamenti dell'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 del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

**Art. 7: RIPRISTINO TIPOLOGICO**

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

Il tipo di intervento prevede:

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

**Art. 8: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Sono interventi di "ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od 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 ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

Gli interventi di recupero a fini abitativi dei **sottotetti**:

- sono classificati come ristrutturazione edilizia soggetti a permesso di costruire o a Denuncia di Inizio Attività nei casi di cui all'art. 29 comma 1 lettera e), e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione;
- sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art.41 sexies della Legge 17 Agosto 1942, n°1150, e successive modifiche ed integrazioni, salvo che il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione abbia individuato ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici.

Le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 06/04/98 n°11 (23/04/98), devono rispettare i seguenti parametri:

- l'altezza utile media di m.2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di m.2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m.1,80 per la superficie utile relativa;
- il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze in colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. Sono ammesse tipologie di aperture nelle falde che non modifichino il piano determinato dal filo superiore del manto di copertura del fabbricato, nel rispetto degli aspetti paesistici, ambientali e monumentali dell'edificio oggetto di intervento.

**Art. 9: INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

Sono interventi "di nuova costruzione", gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 9.1) 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 al punto 9.6;
- 9.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 9.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

- 9.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
- 9.5) 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;
- 9.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 9.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo in edificato.

#### **Art. 10: DEFINIZIONE DI PERTINENZE**

1. Sono pertinenze i manufatti destinati in modo durevole a servizio od ornamento di costruzioni esistenti, comprese le attrezzature sportive di uso privato realizzate nel lotto di pertinenza (piscine, campi da tennis, ecc.).  
Non sono comunque pertinenze i manufatti che ai sensi delle presenti norme costituiscono superficie utile netta (Su), unità immobiliari autonome o che abbiano cubatura superiore al 20% del volume dell'edificio principale con un massimo di 300 mc.  
Sono considerate sempre pertinenze le autorimesse fino alla quantità prevista dall'Art.2 della L.122/89 (1 mq./10 mc.).
2. La realizzazione di piscine interrate o fuori terra di tipo permanente, o di quelle rimovibili fuori terra di superficie superiore a mq. 32, non incluse nei casi di cui all'Art. 22 comma 2 lettera g) del vigente Regolamento Edilizio e quindi autorizzabili mediante specifico titolo abilitativo sulla base di quanto indicato nel precedente comma 1) (Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire), è vincolata al rispetto delle seguenti disposizioni:

##### Distanze dai confini:

- piscine interrate/seminterrate: ml. 2,00;
- piscine fuori terra: ml. 5.00;

##### Distanze dei fabbricati:

- piscine interrate: ml. 3.00;
- piscine fuori terra: ml. 3.00;

E' vietata la costruzione di piscine nell'ambito della fascia di rispetto stradale così come individuata dal Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada, o dal Piano Regolatore Comunale; nel caso di contraddizioni tra le fasce di rispetto stradali indicate sul Piano Regolatore Comunale e quelle del predetto Regolamento di Esecuzione, valgono le distanze più restrittive.

Ai fini delle presenti disposizioni si definiscono:

- piscine interrate e/o seminterrate le piscine il cui bordo esterno sia ad una quota non superiore a cm. 90 dal piano di campagna;
- piscine fuori terra, tutte le altre; le piscine fuori terra, il cui bordo più alto sia ad una quota non superiore a cm. 90, sono comunque equiparate alle piscine interrate.

Lo svuotamento della piscina deve essere eseguito preferibilmente da ditte autorizzate. Se eseguito in proprio sarà necessario dotarsi di Nulla Osta / autorizzazione degli enti preposti al controllo degli scarichi.

#### **Art. 11: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

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

#### **Art. 12: DEMOLIZIONI**

Sono interventi di "demolizione", gli interventi di demolizione senza ricostruzione che comportano la definitiva eliminazione delle superfici e dei volumi oggetto d'intervento.



**Art. 13: RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE**

Interventi di "recupero e risanamento delle aree libere", gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'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. 14: SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA**

Sono interventi che comportano significativi movimenti di terra quelli non riconducibili a fini agricoli e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere ed estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.

**Art. 15: INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO**

Si definiscono "interventi relativi all'arredo urbano" i seguenti interventi:

- vetrine e serrande;
- tende e frangisole;
- mezzi pubblicitari;
- numerazione civica;
- targhe;
- bacheche e vetrinette;
- addobbi;
- monumenti, cippi e targhe commemorative, apposizione di indicatori ed altri apparecchi;
- paracarri, fittoni, dissuasori di traffico;
- elementi di comfort urbano (rastrelliere, cestini, panchine, ecc.);
- cabine di pubblici servizi;
- altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano.

Tali interventi sono regolamentati nella parte quarta del presente Regolamento Edilizio.

**Art. 16: CAMBIO D'USO SENZA OPERE**

E' definito mutamento d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare così come stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito all'art. 28, comma 1 della L.R. 31/02, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione.

Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq..

Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purchè contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere conforme alle previsioni urbanistiche comunali e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a denuncia di inizio attività.

Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

**TITOLO III – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO****Art. 17: DEFINIZIONE E COMPITI**

3. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (di seguito indicata come C.Q.) è un organo consultivo del Comune alla quale spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico.
4. Alla Commissione spetta inoltre esprimere parere sugli aspetti inerenti la qualità urbana e architettonica, gli aspetti formali (compositivi ed estetici) e il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale e paesistico-ambientale, riguardanti:
  - a) strumenti di pianificazione urbanistica e relative varianti;
  - b) interventi di nuova costruzione di edifici;
  - c) ampliamenti di edifici, significativi sotto il profilo della qualità urbana, architettonica paesaggistica o ambientale;
  - d) interventi assoggettati a permesso di costruire in forza del disposto della L.R.31/02 e sue modifiche ed integrazioni e di quanto deliberato ai sensi degli artt.8-9 dal Consiglio Comunale;
  - e) valutazioni preventive, se richieste su proposte di intervento assoggettato a permesso di costruire o su strumenti urbanistici e loro varianti;
  - f) altri interventi particolarmente significativi per la qualità urbana architettonica o paesistico-ambientale.
  - g) altri interventi su proposta del responsabile del procedimento.
5. Al termine del mandato, la Commissione può redigere un rapporto consuntivo sulla propria attività e lo comunica alla Giunta Comunale.

**Art. 18: COMPOSIZIONE E NOMINA**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.) è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:
  - a) da un rappresentante dell'Amministrazione in qualità di Presidente;
  - b) da n.6 componenti, scelti in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro, di norma esterni all'Amministrazione Comunale. Non possono far parte della Commissione per la qualità del paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.
2. La C.Q. resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. Decorsi i tre anni, la Commissione resta comunque in carica fino alla nomina della commissione sostitutiva.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta 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. Segretario della C.Q., senza diritto di voto, è il funzionario responsabile dell'ufficio tecnico comunale o suo delegato all'uopo designato.

**Art. 19: FUNZIONAMENTO**

1. La Commissione per la qualità e il paesaggio si riunisce nella sede Municipale su convocazione del Presidente. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno tre giorni prima della seduta. Le riunioni della C.Q. 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 due Componenti, oltre al Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.

2. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti preliminari e progetti normali, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione, salvo casi particolari di rilevanza pubblica, da valutarsi nel corso della riunione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 gg. dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della C.Q., il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'art.7 della legge 241/90.
3. La C.Q. qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento d'istruttoria per i seguenti motivi:
  - a) necessità di acquisire ulteriori elementi;
  - b) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q., per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
  - c) necessità di sopralluogo.

La sospensione del parere è comunicata al richiedente.

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

Il parere della C.Q. sarà espresso successivamente all'audizione del progettista, ovvero nella riunione successiva alla presentazione al protocollo degli ulteriori elementi di valutazione.

4. La C.Q. esprime i seguenti pareri:
  - a) parere favorevole;
  - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
  - c) parere contrario motivato.

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

5. I componenti della C.Q. non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera costituisce per i membri della C.Q. motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della C.Q. ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine o al collegio di appartenenza dell'iscritto.
6. È presente ai lavori della C.Q. il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
7. Delle adunanze della C.Q. viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai commissari che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. I pareri della C.Q. possono essere resi noti al pubblico, in forma sommaria, presso l'ufficio dello sportello unico dell'edilizia o nel sito web del Comune.

#### **Art. 20: DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio all'inizio dell'attività consultiva può formulare, in un documento guida denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi definisce fra l'altro:
  - a) criteri e procedure per il supplemento di istruttoria;
  - b) criteri e modalità di valutazione per la formulazione del parere preventivo;
  - c) regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
  - d) possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;
  - e) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la C.Q. si atterrà per la formulazione del proprio parere;
  - f) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
  - g) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
2. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio Comunale.
3. Qualora le C.Q. che si susseguono di triennio in triennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.

**TITOLO IV – SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA****Art. 21: SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA (S.U.E.)**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) costituisce lo strumento mediante il quale il Comune assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli interventi edilizi nel territorio, nonché un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
2. In generale lo Sportello Unico per l'Edilizia è competente in materia attestazioni, di procedure, di procedimenti e atti abilitativi inerenti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale che non siano di competenza dello Sportello Unico per le Attività produttive.
3. Nell'ambito delle proprie competenze, il S.U.E. cura altresì l'acquisizione di tutti i pareri e degli atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni al Comune.
4. Allo Sportello Unico per l'Edilizia è attribuito inoltre l'esercizio di vigilanza e di controllo sull'attività edilizia e l'adozione dei provvedimenti sanzionatori.
5. Non sono sottoposte alla disciplina dello Sportello Unico per l'Edilizia le opere oggetto di autorizzazione amministrativa, ai sensi del successivo art.48, le cave, le opere da realizzarsi per bonifica dei siti contaminati, le opere da realizzarsi in ottemperanza di ordinanze o altri provvedimenti delle autorità preposte.

## – PARTE SECONDA – NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

### TITOLO I – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

#### **Art. 22: ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente:
  - 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 alla Parte Seconda del D.Lgs.42/2004, 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) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
  - d) L'installazione di depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc. a norma di quanto disposto dall'art. 17 comma 1 del D.Lgs. 22 febbraio 2006, n. 128.
2. Non sono soggetti a titolo abilitativo i seguenti interventi:
  - a) le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art.54 del D.Lgs. 18 agosto 200 n.267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
  - b) le opere urgenti necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile; l'interessato, sotto la sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Comune e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi;
  - c) le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici.
  - d) l'installazione di tende e frangisole che non aggettano su suolo pubblico, non soggette ad autorizzazione amministrativa ai sensi dell'art. 48.
  - e) le opere mobili di arredo del verde ai sensi dell'art.73
  - f) i box a soffietto in materiale plastico, con telaio in tubo metallico ai sensi dell'art.73.
  - g) le piscine private fuori terra, rimovibili previo semplice smontaggio e non per demolizione e comunque di superficie in pianta non superiore a mq. 32; tali strutture non devono comportare la necessità di realizzare opere o impianti ulteriori per il relativo utilizzo.

#### **Art. 23: OPERE PUBBLICHE E OPERE CONSEGUENTI AD ACCORDI DI PROGRAMMA**

1. Non sono assoggettati a titolo abilitativo, ma vengono approvati dall'ente competente, previo procedimento di accertamento di conformità alla norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, i progetti relativi a:
  - a) opere pubbliche comunali, il cui progetto è approvato dal competente organo comunale, previa acquisizione del parere della C.Q., quando richiesto;
  - b) opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
  - c) opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
  - d) opere, interventi e programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. 367/2000 e dell'art.40 della L.R.20/2000. In tal caso la deliberazione approvativa dell'accordo di programma ha il valore di permesso di costruire.
  - e) per le opere eseguite da enti, società o aziende depositarie uniche per la tipologia dei lavori i progetti di cui al presente comma sono approvati dal competente organo comunale, provinciale, regionale, ect., senza l'obbligo di rilascio di permesso di costruire o della presentazione di denuncia di inizio attività.

2. Ad esclusione dei progetti comunali, i rimanenti dovranno comunque essere presentati al comune che provvederà a rilasciare un **nulla-osta o parere di competenza** all'esecuzione dei lavori.
3. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dalla presente normativa per il rilascio del permesso di costruire o per la D.I.A., e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi.
4. Il responsabile del procedimento di progettazione dell'opera effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici, salvi i casi di variante per la localizzazione delle opere pubbliche, di cui alla legge regionale 19.12.2002 n.19. Deve essere altresì acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quando richiesto.

**TITOLO II – PARERI PREVENTIVI FACOLTATIVI E OBBLIGATORI****Art. 24: VALUTAZIONE PREVENTIVA**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o alla richiesta del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali, con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi ed alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori.
2. La richiesta di valutazione preventiva deve essere accompagnata inoltre dai seguenti elaborati, quando necessari per il tipo d'intervento, tutti riducibili in formato UNI A4:
  - a) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
  - b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
  - c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c) e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due).
3. La valutazione preventiva è rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata con esito positivo secondo quanto indicato nella relazione e negli elaborati presentati.
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, 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.
5. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune, con proprio atto, in relazione alla complessità dell'intervento.

**Art. 25: ESAME PREVENTIVO DEI PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO AVENTI SIGNIFICATIVO IMPATTO AMBIENTALE**

1. In conformità alla Delibera della Giunta Regionale 21.02.1995 n.477, sono considerate attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente:
  - a) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
  - b) attività zootecniche: allevamenti, stalle;
  - c) attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
  - d) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
  - e) attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc., superiore a 400 metri quadrati, scali commerciali, centri di deposito e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 metri quadrati, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento D.P.R. 24 maggio 1988 n.215 in attuazione direttive CEE);

- f) attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro od alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri;
2. I progetti di interventi e loro varianti che incidano sugli aspetti igienico-sanitari e ambientali, riguardanti le attività di cui al comma precedente, sono sottoposti all'esame preventivo integrato effettuato dal Servizio di Igiene pubblica dell'AUSL e dall'ARPA, ai sensi dell'art.19 della legge regionale 4 maggio 1982 n.19, al fine di accertarne la compatibilità e conseguire un elevato livello di protezione della popolazione e del territorio.
  3. La determinazione conclusiva di tale esame è espressa entro trenta giorni dal ricevimento del progetto. Detto termine può essere sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.
  4. Le eventuali prescrizioni conseguenti a tale esame costituiscono condizione per il rilascio del permesso di costruire o per la realizzazione dell'intervento assoggettato a denuncia di inizio attività.

**Art. 26: ALTRI PARERI, AUTORIZZAZIONI, NULLA OSTA E ASSENSI OBBLIGATORI**

1. Qualora le opere da realizzare insistano su aree soggette a vincoli, fasce di rispetto o usi pubblici, per cui vadano acquisiti pareri o atti di assenso comunque denominati di enti diversi, questi vanno preventivamente allegati alla domanda, ovvero sono acquisiti dal SUE con oneri a carico del richiedente, prima del perfezionamento del titolo edilizio, ovvero prima dell'inizio dei lavori, secondo le specifiche previsioni di legge.
2. I pareri obbligatori prima del perfezionamento del titolo possono esser raccolti tramite l'indizione di conferenza di servizi di cui agli artt.14 e seguenti della L.241/90, ogniqualvolta sia opportuno effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento.



**TITOLO III – TITOLI ABILITATIVI****Art. 27: TITOLI ABILITATIVI**

1. Sono titoli abilitativi, previsti dalla legge regionale n.31/2002, il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività.
2. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio, ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termini per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

**Art. 28: SOGGETTI AVENTI TITOLO**

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria nonché di restauro e risanamento assimilabili;
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientrati nel suo titolo;
  - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'art.1577 del Codice Civile nonché di restauro e risanamento assimilabili;
  - g) l'affittuario agrario (L. 11.02.1971 n.11) ed il concessionario di terre incolte (L.440 del 4.08.1978) limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
  - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzati, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione d'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 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, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno, del proprietario dell'immobile a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria di intervento;
  - j) in luogo del titolare possono presentare domanda:
    - il delegato, procuratore o mandatario;
    - il curatore fallimentare;
    - il commissario giudiziale;
    - l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
    - il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
    - l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
    - l'assegnatario di aree PEEP o PIP, conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
    - il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà ad eseguire i relativi lavori;
  - k) ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto.
2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
3. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di

interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.

4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi soggetto terzo.
5. L'Amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

**TITOLO IV – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ****Art. 29: INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ OBBLIGATORIA**

Sono assoggettati a denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro qualora relativi ad immobili non sottoposti a specifica tutela da normative comunitarie, statali, regionali o dagli strumenti urbanistici vigenti;
- c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs.42/2004, 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) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- e) gli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora non modificano la sagoma dell'edificio o alterino in modo sostanziale i prospetti visibili dalle aree pubbliche; (è da intendere modifica sostanziale del prospetto, la variazione della forometria esistente, che comporti la rottura di allineamenti, simmetrie e ritmi compositivi del prospetto stesso);
- 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;
- 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 all'art.60 del presente Regolamento;
- k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, comma 1, della legge 24 marzo 1989 n°122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- l) gli interventi relativi alle pertinenze che comportino la realizzazione di un volume inferiore o pari al 20% del volume dell'edificio principale;
- m) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola;
- n) gli interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici o altri manufatti non sottoposti a specifica tutela da normative comunitarie, statali, regionali o dagli strumenti urbanistici vigenti;
- o) i depositi a cielo aperto che non comportino realizzazione di opere edilizie;
- p) gli interventi previsti da strumenti urbanistici, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali per la realizzazione di piani o programmi o progetti, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive e di cui si prevede esplicitamente la realizzazione con denuncia di inizio attività, in sede di approvazione degli strumenti stessi;
- q) edilizia cimiteriale.
- r) vetrine e serrande;
- s) passi carrai, uscita dalle autorimesse;
- t) percorsi carrabili, percorsi pedonali e cortili.

**Art. 30: DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legitimante sull'immobile stesso, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta la D.I.A., corredata di:
  - a) n.2 copie modello D.I.A.;
  - b) n.2 copie elaborati grafici;
  - c) n.2 copie del fascicolo dell'intervento di cui al successivo art.35;
  - d) n.2 copie della relazione tecnica a firma del progettista abilitato, che assevera, ai sensi dell'art.481 codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie,

nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati, al RUE e alla valutazione preventiva ove acquisita;

- e) quantificazione del contributo di costruzione se dovuto, o motivazione di gratuità;
- f) n.1 copia della documentazione fotografica;
- g) eventuali nulla-osta o autorizzazioni esterne (l'obbligo è riferito alla citazione degli estremi di tali atti, in quanto presupposti, da effettuarsi nella dichiarazione sostitutiva di notorietà)
- h) documentazione prevista dal comma 8 art.3 del D.Leg. 494/96, incluso il codice fiscale del progettista e del costruttore
- i) ricevuta della domanda di variazione catastale o dichiarazione che attesti che i lavori non comportano variazione di classamento.

La D.I.A. va corredata degli stessi documenti ed elaborati progettuali occorrenti per la richiesta di rilascio di permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento da realizzare, compreso il parere AUSI e ARPA per interventi su attività con significativo impatto sull'ambiente e sulla salute, elencati all'art.35.

Una copia del modello D.I.A., una copia degli elaborati grafici, una copia del fascicolo dell'intervento e copia di ogni atto di assenso acquisito, convalidati dall'ufficio protocollo, vengono restituite all'interessato e dovranno essere mantenuti in cantiere per i controlli, a testimonianza del titolo abilitante l'esecuzione dei lavori.

Gli estremi della D.I.A. sono contenuti nel cartello esposto in cantiere.

2. La D.I.A. è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. I lavori non potranno iniziare prima di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. Il termine di inizio lavori da indicare nella D.I.A. non dovrà comunque essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della stessa.
3. A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori. Entro i 15 giorni successivi, dovranno essere presentate n.2 copie del fascicolo dell'intervento e relativi allegati nonché la richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta.
4. Prima della scadenza dei termini per la conclusione dei lavori, può essere presentata domanda di proroga al termine di fine lavori, per fatti estranei alla volontà del titolare, sopravvenuti nel corso dei lavori. Il termine di fine lavori può essere prorogato, con apposito provvedimento, per una sola volta, per un periodo di un anno. Se alla scadenza della proroga i lavori non fossero ancora ultimati, la realizzazione della parte di intervento non ancora realizzato dovrà essere assoggettato a nuova D.I.A.
5. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso (da rendersi comunque entro i 30 giorni dalla data di presentazione della D.I.A.), ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non siano favorevoli, la D.I.A. è priva di effetti.
6. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere o l'atto di assenso va, di norma, allegato alla D.I.A. Qualora non sia allegato, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione della D.I.A., richiede per iscritto il necessario assenso all'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Decorso inutilmente 30 (trenta) giorni dalla richiesta, viene convocata una Conferenza di Servizi. In questi casi il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto di assenso richiesto, ovvero dall'esito favorevole della Conferenza di Servizi. La D.I.A. è priva di effetti se l'assenso è negato, ovvero se la Conferenza non ha esito favorevole.
7. Se il progetto presentato riguarda insediamenti produttivi di cui all'art. 25 e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, da sottoporsi all'esame preventivo di AUSL e ARPA, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto o dall'esito della eventuale conferenza dei servizi.
8. La realizzazione degli interventi con D.I.A. è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme regionali e statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

**Art. 31: VOLTURAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

1. La denuncia di inizio attività è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare.
2. A tale scopo questi dovranno comunicare per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso.
3. Lo Sportello unico per l'edilizia provvede ad aggiornare l'intestazione, previa verifica della documentazione prodotta.
4. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto della denuncia di inizio attività.

**Art. 32: CONTROLLO SUGLI INTERVENTI OGGETTO DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

1. Sulla D.I.A. vengono effettuati due tipi di controllo: un controllo preventivo (entro i 30 giorni) prima che le opere abbiano inizio e un controllo successivo (dopo i 30 giorni) dopo che le opere hanno avuto inizio.
2. Entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della D.I.A., si procede al controllo preventivo, che consiste esclusivamente nella verifica:
  - a) della completezza della documentazione presentata;
  - b) del tipo di intervento descritto e asseverato, accertando che lo stesso rientri o meno nei casi di interventi assoggettati a D.I.A.;
  - c) della correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché dell'avvenuto versamento del corrispondente importo.
3. Se la documentazione è incompleta, entro trenta giorni dalla data di presentazione della D.I.A., il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, richiede per iscritto eventuale documentazione integrativa e, in questo caso, il termine per dare inizio ai lavori, resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto. Detta richiesta indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, il progetto viene archiviato per carenza di documentazione.
4. Se entro i trenta giorni dalla data di presentazione della D.I.A., si accerta l'inammissibilità della D.I.A., viene notificata al soggetto avente titolo e, per conoscenza, al progettista abilitato, un'ordinanza motivata, a firma del Responsabile dello Sportello unico, di non dare inizio alle opere. È comunque salva la facoltà di ripresentare la D.I.A., con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
5. Il progettista abilitato assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 codice penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere del progettista abilitato, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Autorità Giudiziaria e all'Ordine o Collegio Professionale, per quanto di competenza.
6. Con determinazione del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, vengono stabilite le modalità operative per il controllo di merito sull'asseverazione e sulla corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato. Il controllo successivo sulla D.I.A. avviene nell'osservanza dei seguenti criteri:
  - a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori (se questa risulta presentata); oppure il controllo è effettuato entro 12 mesi dal termine di validità della D.I.A., cioè tre anni dalla data di inizio lavori (se la comunicazione di fine lavori non risulta presentata);
  - b) per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità, il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del certificato stesso;
  - c) il controllo, anche a campione, relativo al 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, deve riguardare prioritariamente quelli di ristrutturazione e di restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico di interi edifici. Per le altre tipologie di intervento, si procederà invece con sorteggio fino al raggiungimento della percentuale del 30%.

**Art. 33: SANATORIA PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

1. Nel caso in cui l'intervento edilizio sia realizzato in assenza o in difformità dalla D.I.A., ma risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione

dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile possono chiedere ed ottenere la sanatoria, versando la somma dovuta, a titolo di oblazione, stabilita, entro i limiti di minimo e massimo previsti dalla legge statale, con provvedimento comunale.

2. La modulistica e gli elaborati di progetto da presentare sono gli stessi prescritti in via ordinaria per la D.I.A.

**TITOLO V – PERMESSO DI COSTRUIRE****Art. 34: INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi edilizi non soggetti ad attività edilizia libera, quelli non sottoposti a denuncia di inizio attività e quelli di seguito indicati:
  - a) chioschi ed edicole;
  - b) distributori di carburante.
2. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche a permessi di costruire rilasciati, che si rendano necessarie dopo l'inizio lavori e che riguardino anche una sola variazione tra quelle definite essenziali ai sensi dell'art.60 del presente regolamento.

**Art. 35: DOMANDA E DOCUMENTAZIONE A CORREDO**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico per l'edilizia, sulla base di apposita modulistica predisposta dal Comune. Tale domanda deve rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
2. **ELENCO DOCUMENTI:** Alla richiesta per il rilascio del permesso di costruire devono essere allegati i seguenti documenti, salvo diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti per particolari zone:
  - Dichiarazione sostitutiva di atto notorio comprovante la proprietà, se non già inclusa nella domanda.
  - Estratto autentico di mappa o frazionamento e schede catastali in caso di subalterni, rilasciato in data non anteriore a sei mesi o copia degli stessi asseverata dal tecnico.
  - Stralcio del P.R.G. vigente.
  - n. 2 o più fotografie, a seconda dei casi, dello stato di fatto, nitide, opportunamente estese al suo contorno immediato, nel formato minimo di cm. 13 x 18, debitamente impaginate su cartoncino, con indicazione dei punti di ripresa.
  - Certificato attestante il possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale, per i casi di esenzione ai sensi dell' art.30 comma 1 lettera a) L.R.31/02.
  - Moduli relativi al calcolo degli oneri, accuratamente compilati, comprese piante schematiche estimative;
  - Computo metrico estimativo con riferimento al prezzario vigente della Camera di Commercio in vigore, per opere di:
    - edilizia residenziale convenzionata (in caso di interventi sull'esistente può essere presentata in sostituzione la stima dell'immobile oggetto di intervento, asseverata dal tecnico progettista);
    - interventi su edifici esistenti con destinazione non residenziale;
    - interventi su edifici esistenti residenziali non convenzionati;
    - sanatoria di opere realizzate in assenza o in difformità ai titoli abilitativi.
  - Modello ISTAT/AE (Rilevazione Statistica dell'Attività Edilizia), la cui compilazione è resa obbligatoria a cura dei richiedenti per interventi di nuova costruzione o ampliamento, per l'Istituto centrale di statistica.
  - Relazione storica per gli interventi sui fabbricati soggetti a restauro scientifico e conservativo di tipo A.
  - Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e schede catastali attestanti l'esistenza delle condizioni per l'edificazione di autorimesse ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89.
  - Documentazione prevista dalle vigenti normative in materia sismica;
  - Scheda informativa, per interventi riguardanti insediamenti produttivi (modello Regione Emilia Romagna – Medicina del Lavoro) da presentarsi in duplice copia.
  - Relazione geologica e geotecnica. Tale documento potrà essere allegato alla documentazione prevista dalle vigenti normative in materia sismica.
  - Documentazione inerente la previsione di impatto acustico ovvero di clima acustico ai sensi delle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia.

- Autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926. Questa autorizzazione è obbligatoria, prima dell'inizio dei lavori, per i soli terreni vincolati a scopo idrogeologico e forestale. La domanda, corredata da una copia degli elaborati tecnici presentati per ottenere il permesso di costruire, viene consegnata al Sindaco, il quale provvede alla pubblicazione ai sensi di legge ed alla trasmissione, con eventuali osservazioni agli enti competenti al rilascio dell'autorizzazione. L'autorizzazione non esime dall'obbligo di comunicare i movimenti di terreno ai sensi degli artt. 8 e 9 del R.D. 3267/1923 e degli artt. 19 e 20 del R.D. 1126/1926, prima dell'inizio dei lavori.
- Richiesta dei seguenti documenti con allegata la relativa documentazione, ove necessario, o presentazione dei pareri/nulla-osta se assunti preventivamente :
  - Parere dei competenti uffici dell'AUSL / ARPA, relativamente ad interventi riguardanti insediamenti destinati ad attività industriali o produttive, caratterizzate da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, classificate dalla deliberazione G.R. n. 477 del 21/02/95 come segue:
    - a) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
    - b) attività zootecniche: allevamenti, stalle;
    - c) attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
    - d) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
    - e) attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore a 400 mq, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 mq, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento DPR 24/05/88 n. 215 in attuazione direttive CEE);
    - f) attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri;
    - g) ogni attività soggetta a successivi pareri ARPA / AUSL (quale ad esempio autorizzazione sanitaria).
  - Autorizzazione all'intervento rilasciata dalla competente Soprintendenza nei casi di assoggettabilità alle prescrizioni dell'art.21 del D.Lgs.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).
  - Per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/02/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/05/1959 N° 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante l'avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni. (1 copia). Qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda attestante che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate ed il rispetto delle norme di prevenzione incendi. (1copia)
  - Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, corredata di n. 2 elaborati grafici inerente l'impianto delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura, rilasciata dall'ente competente gestore dell'impianto, ovvero certificazione dello stesso che l'immobile è inserito in zona non dotata di servizio pubblico di fognatura. Tale documento è obbligatorio nei casi di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli scarichi esistenti o cambi d'uso che modificano la qualità degli scarichi stessi.
  - Domanda di autorizzazione allo scarico in caso di assenza di pubblica fognatura, corredata degli elaborati, elencati nel modulo di richiesta stessa. Per i nuovi insediamenti o modifica agli insediamenti esistenti, l'Amministrazione Comunale procederà alla richiesta del parere ARPA con oneri a carico del richiedente. (questo parere non può essere assunto preventivamente).
  - Domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, modifiche o trasferimenti). L'autorizzazione (rilasciata



dall'Amministrazione Provinciale) dovrà essere presentata comunque prima del rilascio del permesso di costruire.

- Nulla Osta dell' Amm.ne Provinciale, Anas, Consorzio di Bonifica, Regione Emilia Romagna o altro Ente competente, nel caso in cui il progetto comporti la creazione di nuovi passi carrai, tombamenti di fossi, recinzioni o altre opere, interessanti strade Provinciali, Statali, corsi d'acqua o altre proprietà demaniali.
- Bozza atto unilaterale d'obbligo o di convenzione ai sensi dell'art.31 L.R. 31/02, nei casi di richiesta esenzione costo di costruzione previsto dell'art.29 L.R. 31/02.
- Bozza atto unilaterale d'obbligo in cui si dichiara di rispettare anche per il futuro e comunque per dieci anni dall'ultimazione dei lavori le destinazioni d'uso agricola del fabbricato di residenza del coltivatore a titolo principale, e che si rende come non costruibile in alcun modo, (fino a che sia altrimenti disposto da diversa futura disciplina urbanistico-edilizia) per altre costruzioni ad uso di abitazione o ad essa assimilabili, parte del fondo, calcolata in base alla superficie del fabbricato.
- Bozza di convezione di cessione quote standard e relativi allegati quali progetti esecutivi, computi metrici estimativi.

Le autorizzazioni, nulla-osta o atti d'assenso comunque denominati di altri Enti possono essere sostituiti con il fascicolo per l'inoltro della richiesta agli stessi tramite il S.U.E.

Ogni fascicolo deve contenere tutta la documentazione prevista secondo le istruzioni di ciascun Ente.

### **Per le opere di urbanizzazione:**

- Stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
  - rilievo del verde;
  - costruzioni e manufatti esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, antenne tv telefoniche e simili, fognature e acquedotti e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica.
- 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.
- Sezioni e profili, almeno in scala 1:200 debitamente quotati.
- Progetto esecutivo degli impianti tecnici quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica.
- Progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine.
- Particolari costruttivi.
- Elenco dei documenti allegati alla domanda di permesso di costruire (1 copia) firmata dal progettista.

Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/88, ovvero incluse negli allegati A e B della L.R. 9/99, 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 e dalla L.R. 9/99 e L.R. 35/2000.

Eventuali altri documenti potranno essere richiesti per casi particolari.

3. **ELENCO ELABORATI:** Alla richiesta per il rilascio del permesso di costruire devono essere allegati, in duplice copia (oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli enti esterni al Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati), pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati di progetto di seguito specificati, salvo diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti per particolari zone.

Tutti gli elaborati di progetto devono contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del soggetto avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando se del caso il coordinatore referente per l'intera opera.

Nel caso di variante in corso d'opera deve inoltre essere indicato con chiarezza il numero del permesso di costruire sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della stessa. Alla variante dovrà essere allegata la documentazione di cui ai numeri precedenti, relativamente agli

elementi variati.

Per interventi su fabbricati di particolare valore artistico e/o testimoniale potranno essere richiesti ulteriori elaborati grafici integrativi in scale di maggior dettaglio con indicazioni precise dei materiali di finiture interne o esterne e con eventuali colorazioni.

Tutti i seguenti elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4 ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti:

– **Fascicolo dell'intervento** costituito da:

- **Scheda Tecnica Descrittiva**, riferita all'immobile nel suo complesso, che illustri la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio, alle norme di attuazione del P.R.G., i livelli di prestazione e relativi calcoli dei requisiti cogenti e raccomandati secondo quanto prescritto dal vigente Regolamento Edilizio, completa di dichiarazione, con gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, nella quale il progettista assevera che i dati metrici, dimensionali e prestazionali di progetto indicati nella scheda tecnica descrittiva corrispondono a quelli del progetto allegato e sono conformi a quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., dal vigente Regolamento Edilizio e alle norme di legge e regolamenti vigenti.
- **Relazione tecnica**, che illustri l'intervento proposto, con allegate **schede tecniche descrittive dell'unità immobiliare** e completa di dichiarazione, con gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, nella quale il progettista assevera che i dati metrici, dimensionali e prestazionali di progetto indicati nella relazione tecnica e nelle allegate schede descrittive delle unità immobiliari corrispondono a quelli del progetto allegato e sono conformi a quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., dal vigente Regolamento Edilizio e alle norme di legge e regolamenti vigenti.

– **Elaborati grafici**, firmati dal proprietario e dal tecnico progettista e compilati con i seguenti requisiti:

- Planimetria dello stato di fatto in scala 1:500, estesa a tutto il lotto di intervento ed ai terreni ad esso circostanti per una profondità di almeno ml. 25 dai confini. Tale planimetria deve indicare:
  - l'orientamento;
  - opere di urbanizzazione primaria esistenti;
  - le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti, comprendenti anche le quote di cui alla L.13/89 (Superamento barriere architettoniche);
  - le alberature di rilievo;
  - la viabilità con accessi carrai e pedonali, la toponomastica ed individuazione dei parcheggi pubblici e privati;
  - distacchi da strade, fabbricati ed eventualmente da autostrade, ferrovie, elettrodotti, antenne tv telefoniche e simili, metanodotti, pipeline, acquedotti e corsi d'acqua, cimiteri e quant'altro possa costituire vincolo urbanistico;
- Planimetria generale del progetto in scala 1:200 estesa a tutto il lotto di intervento. Tale planimetria deve indicare:
  - il perimetro del pianterreno dell'opera progettata e degli eventuali vari piani e della copertura (riportati con tratti diversi) con indicazione delle quote generali e delle distanze dei confini o da altri edifici esistenti o di progetto.
  - presenza di pareti finestrate in edifici esistenti sullo stesso lotto e sui lotti limitrofi.
- Per la parte del lotto non edificata devono inoltre essere indicati:
  - le diverse utilizzazioni dell'area ivi comprese quelle sotterranee;
  - le pavimentazioni;
  - le recinzioni e i muri di sostegno;
  - gli eventuali pozzi.
- Piante di progetto, in scala 1:100, di tutti i piani non ripetuti, dentro e fuori terra, del sottotetto e della copertura. Le piante devono indicare:
  - la destinazione d'uso dei locali;
  - le relative misure lineari e di superficie netta;
  - il rapporto di illuminazione di ciascun locale;
  - lo spessore delle pareti;
  - e qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato con il quale deve comunicare, le piante devono essere estese anche ai piani contigui della costruzione esistente recando la destinazione d'uso degli stessi;
  - l'ubicazione della caldaia singola o centralizzata e della canna fumaria relativa e delle aperture di areazione permanente.
- Sezioni quotate, in scala 1:100 in numero sufficiente alla piena comprensione dell'opera e comunque non inferiori a due. Nelle sezioni vanno indicate:

- le altezze nette dei piani;
  - lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture;
  - l'altezza della linea di gronda e delle parti al di sopra della medesima;
  - il dislivello rispetto alle quote di fognatura e qualora l'Ufficio Tecnico ne ravvisi l'opportunità i rapporti dell'opera progettata con l'ambiente circostante, con le larghezze delle strade e degli spazi liberi;
  - per gli interventi sull'esistente le sezioni di progetto dovranno essere eseguite nelle stesse posizioni delle sezioni dello stato di fatto.
- Prospetti di tutti i fronti dell'edificio, in scala 1:100, indicanti le aperture e relativi infissi, i rivestimenti, pluviali in vista, balaustre, coperture, ecc., specificandone i materiali ed eventualmente i colori. Vanno rappresentati schematicamente anche i prospetti degli edifici in aderenza.
  - Dettagli e particolari costruttivi, in scala 1:20, qualora le soluzioni adottate rendano necessari maggiori chiarimenti.
  - Tavola comparativa ricavata dallo stato di fatto o approvato colorata per interventi sull'esistente o di variante: piante, almeno due sezioni, prospetti, in rapporto 1:100 indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso), con evidenziazione delle parti da sostituire o da consolidare (n. 1 copia).
  - Grafici in pianta e sezioni della rete degli impianti igienico-sanitari e di fognatura privata di progetto, con relativi schemi dei vari manufatti adottati per il trattamento e per lo smaltimento delle acque usate con indicazione degli allacciamenti alla fognatura pubblica se esistente, o ad altro recapito. Dovranno essere indicate ed opportunamente dimensionate le reti di ventilazione primaria e secondaria di ogni apparecchio sanitario, nonché eventuale schema di aspirazione forzata dei bagni ciechi. Tale elaborato è obbligatorio nei casi di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli scarichi esistenti o cambi d'uso che modifichino la qualità secondo quanto previsto dal Regolamento di Fognatura. (2 copie) .
  - Elaborati tecnici relativi al superamento barriere architettoniche, relazione e dichiarazione del progettista di rispondenza degli elaborati a quanto prescritto dall' art.1 della L.13/89 e del relativo regolamento di attuazione.
  - Per gli interventi di edilizia rurale si richiedono inoltre:
    - planimetria dello stato di fatto estesa a tutto il fondo con l'indicazione di tutti i fabbricati esistenti, la loro destinazione d'uso e le superfici, distinguendo le residenze e i servizi rurali, con l'esatta delimitazione e superficie dell'azienda agricola;
    - relazione con descrizione del tipo di coltura in atto e del tipo di conduzione dell'azienda agricola.
  - Progetti redatti da professionisti abilitati per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'Art. 1 della L. 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria, rilasciata dal progettista. I progetti dovranno essere redatti in conformità all'Art 4, comma 2, del D.P.R.447/91 del 06/12/91. (2 copie dei progetti o 1 copia della dichiarazione).

E' inoltre necessario presentare **prima dell'inizio dei lavori**, per i casi prescritti dalle vigenti leggi in materia:

- Documentazione tecnica firmata dal committente e dal progettista che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico redatta in conformità al D.P.R. 26/08/93 n.412. (1 copia) .
- Il progetto dell'impianto di riscaldamento e di coibentazione e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati comunque prima dell'inizio dei lavori (ai sensi della L.10/91 e D.Lgs. n.192 del 19.08.2005) (2 copie). Tale documentazione andrà allegata alla comunicazione di inizio lavori di cui al comma 1 del articolo 56 del presente Regolamento.
- Denuncia delle opere in cemento armato e metallo (ex Legge n. 1086 del 05/11/1971 e D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), prima della esecuzione delle stesse, ovvero dichiarazione di non assoggettabilità a firma del tecnico;
- Denuncia opere ai sensi della L.64/74, ora art. 83 e seguenti del DPR 380/2000 e s.m.i., per interventi nel comune di Argenta;
- Consegna del progetto esecutivo in materia sismica di cui alla Delibera Regionale n°1677/2005 del 24.10.2005 e successive modifiche e integrazioni.

Eventuali altri elaborati potranno essere richiesti per casi particolari.

**Art. 36: ESAME DELLA RICHESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi della L.241/90.
2. Quando la domanda per il rilascio del permesso di costruire è accompagnata da richieste di atti di assenso comunque denominati, rivolti ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento procede d'ufficio, trasmettendo la necessaria documentazione progettuale e provvedendo a tenere con gli enti esterni i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale. In caso di mancata risposta, il Responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate. La conferenza di servizi può essere richiesta, nei casi previsti, anche ad iniziativa del soggetto avente titolo.
3. Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali delle opere siano regolarmente sottoscritti da un progettista abilitato e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato nella valutazione preventiva, se rilasciata, e negli strumenti urbanistici, per quel tipo di opera. Tali verifiche non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del progettista che le assevera.
4. Il Responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro 30 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. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, il progetto viene archiviato per carenza di documentazione.
5. Entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, o dei documenti ed atti integrativi, di cui al precedente comma, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri degli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso, comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento. Entro il medesimo termine, il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine dei sessanta giorni.
6. Qualora il Responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, 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 dalla data della convocazione dell'audizione fino alla presentazione della documentazione concordata.
7. Acquisiti i necessari atti, il Responsabile del procedimento, entro il medesimo termine di sessanta giorni formula una proposta di provvedimento, corredata da apposita relazione.

**Art. 37: RILASCIO O DINIEGO DEL PERMESSO**

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal Responsabile del procedimento, ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi. Al provvedimento è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto approvati, salvo diverse indicazioni contenute nello stesso atto.
2. Al titolare viene inviata, per raccomandata con avviso di ricevimento, la comunicazione di rilascio del permesso. Il titolare, o suo delegato, deve presentarsi per il ritiro del provvedimento entro un anno dalla data del rilascio, trascorso il quale l'atto decade di diritto senza alcun obbligo di comunicazione all'interessato.
3. Il permesso di costruire viene ritirato, previo pagamento del contributo di costruzione, con le modalità specificate con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.
4. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'albo pretorio per quindici giorni consecutivi.
5. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.
6. Decorso inutilmente il termine complessivo per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

7. Per i permessi di costruire soggetti ad atti convenzionali i relativi termini di conclusione del procedimento di cui ai commi 4 e 5 dell'art.36 sono raddoppiati.
8. In caso di proposta di diniego, qualora il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, motiverà gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso.
9. Il diniego del permesso di costruire, viene inviato all'avente titolo con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

**Art. 38: RIESAME DEL PROVVEDIMENTO CHE SI DISCOSTA DAL PARERE DELLA C.Q.**

1. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia che, in sede di determinazione del rilascio o diniego del permesso di costruire, si discosti anche in parte dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, deve darne immediata comunicazione al Sindaco.
2. Il Sindaco, entro il termine perentorio di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, può provvedere ad annullare o modificare la determinazione dirigenziale, qualora vi siano i presupposti.

**Art. 39: CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del permesso di costruire; il termine per l'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del medesimo provvedimento.
2. Su richiesta presentata dall'avente titolo, anteriormente alla scadenza, sulla base di adeguate motivazioni, entrambi i termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, con provvedimento motivato, esclusivamente per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, per una sola volta, fino ad un massimo di un anno ciascuno. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.
3. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.
4. Il permesso di costruire decade e viene archiviato anche nei seguenti casi:
  - a) mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dal rilascio (salvo proroga);
  - b) mancata ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni dal rilascio (salvo proroga).

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo e all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le opere non ancora eseguite.

5. Il permesso di costruire è annullabile d'ufficio ai sensi dell'art. 21/nonies della L.241/90 nel caso venga rilevata l'illegittimità dello stesso e qualora vi siano ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole e tenuto conto degli interessi del destinatario e dei controinteressati.

**Art. 40: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

1. Il permesso di costruire convenzionato è rilasciato con le modalità e le previsioni rilasciate con apposita deliberazione di Consiglio Comunale e potrà essere ritirato dall'avente titolo solo dopo la stipula della convenzione o la presentazione di apposito atto unilaterale d'obbligo.

**Art. 41: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Ai fini del rilascio del permesso di costruire in deroga, si intende per edificio o impianto pubblico o di pubblica utilità, ogni edificio o impianto di interesse pubblico qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla Pubblica Amministrazione nello svolgimento delle sue funzioni.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabiliti dalle norme di attuazione del POC e del PUA, ovvero previsti dal Piano Regolatore Generale e dai relativi strumenti attuativi.
4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi di legge.

**Art. 42: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

1. Nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, ove ricorrano le condizioni di legge, presenta al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia una richiesta volta ad ottenere un permesso costruire in sanatoria.
2. Alla richiesta vanno allegati, oltre alla documentazione e agli elaborati di progetto:
  - a) relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
  - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;
  - c) autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenute esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.
3. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, si pronuncia entro il termine di 60 giorni, trascorso inutilmente il quale, la richiesta si intende respinta.
4. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione, in misura doppia, ovvero, in caso di esonero a norma di legge, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
5. In caso di mancato ritiro del permesso di costruire in sanatoria, ovvero del mancato pagamento dell'oblazione di cui al precedente punto 4, entro il termine di 60 giorni verrà avviato il procedimento previsto dalla vigente normativa in materia di abuso edilizio. Il permesso di costruire in sanatoria potrà comunque essere ritirato prima della comunicazione all'interessato dell'avvio del procedimento di cui sopra.
6. Qualora l'opera abusiva sia difforme dagli strumenti urbanistici in vigore al momento della realizzazione dell'abuso, ma sia conforme alle norme vigenti al momento della richiesta di sanatoria, può essere rilasciato un permesso di costruire, quale sanatoria ordinaria. In tale caso viene applicato il contributo di costruzione vigente al momento della richiesta di sanatoria. Resta fermo che il permesso di costruire in sanatoria ordinaria non estingue i reati connessi alla realizzazione dell'abuso.
7. In caso di abusi che, per essere sanati, richiedono oltre al rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, anche la realizzazione di opere soggette ad "ordinario" permesso di costruire, può essere rilasciato un provvedimento misto di permesso di costruire in sanatoria e di permesso di costruire.
8. Al rilascio di tale provvedimento è connessa l'onerosità propria di ciascun tipo di permesso.
9. Il provvedimento, per la parte che costituisce permesso di costruire "ordinario", viene rilasciato con le procedure relative, ed il termine di ultimazione lavori è massimo di tre anni dalla data di rilascio, con possibilità di prescrivere un tempo minore. In questo caso, verranno presentate solo le comunicazioni di inizio e fine lavori relative alle "opere di adeguamento".

**Art. 43: VOLTURAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare.
2. A tale scopo questi dovranno richiedere per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso.
3. Dell'avvenuta volturazione del permesso di costruire viene data comunicazione scritta sia al nuovo che al precedente titolare.
4. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del permesso di costruire, né a quello della denuncia di inizio attività.

**Art. 44: PROCEDURE PER IL CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello unico per l'edilizia verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire.

2. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, con proprio atto definisce le modalità di individuazione degli interventi da sottoporre a controllo e la relativa attuazione.
3. Vanno comunque eseguiti controlli su un campione almeno del 20 per cento degli interventi realizzati, includendo nel campione gli interventi attuati ai sensi del precedente art.37 commi 6 e 7 (*silenzio-accoglimento*).
4. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

**TITOLO VI – DISPOSIZIONI VARIE****Art. 45: DIRITTO DI ACCESSO E RICHIESTA DI RIESAME**

1. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, ai sensi della L.241/90 e delle altre norme in materia, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia. La richiesta di accesso viene presentata con le modalità e nel rispetto del Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.
2. In base all'art.24 della L.R.31/2002, chiunque può prendere visione, presso lo Sportello Unico dell'edilizia, dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
3. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle denunce di inizio attività presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
4. Il Sindaco può disporre l'annullamento del permesso di costruire, oppure, per la denuncia di inizio attività, disporre l'applicazione di misure cautelari e sanzionatorie.

**Art. 46: AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO DELLA ATTIVITÀ ESTRATTIVA IN CAVE E TORBIERE. NULLA OSTA ALL'ESTRAZIONE DI MATERIALE LAPIDEO IN ALVEO**

1. Chiunque intenda esercitare attività estrattive in cave e torbiere deve richiedere apposita autorizzazione al Comune, secondo le modalità e le condizioni stabilite nel Piano per le Attività Estrattive vigente.
2. La domanda di autorizzazione va consegnata al Comune, il quale verifica l'esistenza dei documenti descritti nel P.A.E.
3. Tutte le procedure autorizzative sono normate dal P.A.E. Comunale.

**Art. 47: AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

1. Per interventi ricompresi in zona tutelata ai sensi della Parte terza del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) che apportano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e al paesaggio, il Comune, quale autorità delegata dalla Regione, rilascia l'autorizzazione paesaggistica, secondo le modalità ivi previste.
2. Fino all'approvazione o all'adeguamento dei piani paesaggistici, secondo quanto previsto dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, l'Amministrazione comunale rilascia l'autorizzazione con le modalità indicate dall'art. 159 del D.Lgs.42/2004, previa valutazione dell'intervento da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
3. La richiesta di autorizzazione paesaggistica, formulata su apposita modulistica dall'avente titolo deve essere accompagnata dalla seguente documentazione essenziale, in assenza della quale è irricevibile:
  - a) dichiarazione ai sensi dell'art.46 D.P.R.445/00 della titolarità ad intervenire;
  - b) 4 copie elaborati grafici;
  - c) 4 copie di una relazione contenente la descrizione dell'intervento con evidenziazione dei caratteri tipologici, estetici e funzionali delle opere di progetto, nonché la motivazione di compatibilità ambientale e paesaggistica con lo stato dei luoghi;
  - d) 4 copie di ampia documentazione fotografica con l'indicazione dei punti di ripresa, da cui si evidenzia l'inserimento dell'opera nel contesto ambientale circostante;
  - e) 4 copie estratto di P.R.G. e mappa catastale con l'individuazione puntuale dell'edificio o lotto d'intervento
  - f) relazione paesaggistica o scheda semplificata.
4. L'autorizzazione è da rendersi entro 60 gg. dalla presentazione della richiesta ed è soggetta all'esercizio dei poteri di annullamento da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, entro i 60 giorni successivi.



5. Per gli interventi sottoposti a D.I.A l'autorizzazione è sottoposta alle medesima procedura di cui al precedente comma. Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è presupposto essenziale per l'efficacia della D.I.A. e non costituisce in ogni caso titolo idoneo per l'esecuzione delle opere.
6. Qualora l'autorizzazione paesaggistica sia annullata vengono meno i presupposti di validità dei titoli edilizi connessi.

#### **Art. 48: AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA**

1. Le opere sottoelencate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggette a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì ad autorizzazione amministrativa:
  - a) tende e frangisole che aggettano sul suolo pubblico o installate in edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004 (per i quali dovrà altresì essere presentata l'autorizzazione della competente Soprintendenza) nonché in riferimento a quelli di particolare pregio identificati dal P.R.G. Comunale;
  - b) mezzi pubblicitari;
  - c) targhe nei casi previsti dall'art.90 del presente R.E.;
  - d) bacheche e vetrine;
  - e) addobbi;
  - f) opere mobili di arredo del verde nei casi previsti dall'art.73 comma 4;
  - g) manufatti temporanei e stagionali di cui all'art. 102;
  - h) monumenti, cippi e targhe commemorative;
  - i) paracarri, fittoni, dissuasori di traffico;
  - j) abbattimento degli alberi nei casi previsti dall'art.72 comma 2 del presente R.E.;
  - k) apposizione di indicatori e altri apparecchi;
  - l) interventi di sistemazione del verde.
2. La domanda di autorizzazione deve essere indirizzata al Comune, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento, l'elenco degli allegati e la indicazioni del termine previsto per il completamento dell'intervento.

Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda debbono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.

Il responsabile del Procedimento può:

  - a) dispensare il richiedente dalla presentazione della documentazione quando l'intervento da autorizzare sia, congiuntamente, temporaneo o di non rilevante entità e sufficientemente descritto nella domanda;
  - b) richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti;
  - c) richiedere il parere preventivo della Commissione di cui all'art.17 e seguenti del presente R.E. ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento.
3. La domanda si intende accolta qualora, nel termine di sessanta giorni dal suo ricevimento, non sia rilasciato del provvedimento motivato di rifiuto.
4. Le suddette opere non sono soggette alla disciplina dello Sportello Unico dell'Edilizia di cui all'art.21 del presente regolamento.
5. Le domande di autorizzazione per interventi che comportano la occupazione temporanea degli spazi pubblici o di uso pubblico, devono precisare la durata della occupazione.

**TITOLO VII – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI****Art. 49: PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)**

1. I PUA sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, disposti dal POC, qualora quest'ultimo non ne assuma i contenuti. I PUA, in considerazione degli interventi previsti, possono assumere il valore e gli effetti dei seguenti piani:
  - a) i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata;
  - b) i Piani per l'Edilizia Economico Popolare (Peep ex L.167/62);
  - c) i Piani delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi (Pip ex L.865/71);
  - d) i Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (PdR ex L.457/78);
  - e) Programmi integrati di intervento (*Pii ex L 179/92*);
  - f) Programmi di Recupero Urbano (*PdRU ex L 493/93*).
2. Il Programma di Riqualificazione Urbana ex L.R.19/98, assume il valore e produce gli effetti del PUA.
3. In generale, l'approvazione dei PUA produce gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere, preordinata all'esproprio.
4. All'interno delle zone disciplinate da PdR o PUA con valore di PdR, in caso di inerzia dei Proprietari, il comune, previa diffida ad adempiere, procede alla attuazione dei piani di recupero in via sostitutiva, con diritto di rivalsa, anche mediante occupazione temporanea.
5. I piani urbanistici attuativi sono obbligatori laddove prescritti dal P.S.C. o dal P.O.C. Fino alla approvazione del P.S.C. e del P.O.C., i piani urbanistici attuativi sono obbligatori laddove prescritti dalle specifiche norme del P.R.G. vigente.  
I P.U.A. disciplinano gli interventi nell'ambito di comparti di intervento unitari individuati dal P.O.C., ovvero dal P.R.G. nel periodo transitorio. L'attuazione potrà avvenire per stralci successivi previa approvazione di un progetto unitario che dia conto dell'assetto complessivo dell'intero comparto e nel rispetto delle quote minime di dotazioni territoriali o di standard dovuti, da realizzarsi in quota proporzionale contestualmente ad ogni singolo stralcio.
6. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal P.U.A., è stipulata una apposita convenzione, (art.31 L.R.20/2000) recante gli impegni dei soggetti attuatori in ordine alla realizzazione delle opere, alla prestazione delle apposite garanzie, alla attivazioni delle fasi conseguenti alla fine lavori, volte al collaudo e cessione delle dotazioni territoriali.
7. L'attuazione delle opere di urbanizzazione e delle opere edilizie previste dal piano particolareggiato è subordinata alla stipula della convenzione, a cura e spese dei soggetti attuatori ed alla produzione dei titoli abilitativi di cui al titolo III del presente Regolamento.  
In sede di approvazione del P.U.A. il Comune può attribuire all'atto deliberativo il valore di titolo abilitativo alla realizzazione, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti tutti i pareri, le autorizzazioni, i nulla osta cui è subordinato il titolo stesso. Diversamente per la realizzazione delle opere è necessaria la produzione dello specifico titolo abilitativo ai sensi del titolo III del presente regolamento. Le eventuali varianti relative agli interventi possono essere assoggettate al titolo abilitativo prescritto dalle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.  
Sono assoggettati a Denuncia Inizio Attività gli Interventi previsti da piani, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive e di cui si preveda esplicitamente la realizzazione con D.I.A., in sede di approvazione degli strumenti stessi.
8. I P.U.A. nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche delle singole aree. Il R.U.E. stabilisce i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del P.S.C..

**Art. 50: PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI P.U.A.**

1. La procedura di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi è quella di seguito indicata fatto salvo che fino alla approvazione del P.S.C. del R.U.E. e del P.O.C., possono essere adottati ed approvati secondo le disposizioni della legislazione previgente tutti gli strumenti attuativi del P.R.G. di cui all'art.18 della L.R.47/78 e all'art.3 della L.R.46/88 di seguito elencati e le loro varianti:

- a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata;
- b) Piani per l'Edilizia Economico Popolare (Peep ex L.167/62);
- c) Piani delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi (Pip ex L.865/71);
- d) Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (PdR ex L.457/78);

#### **Art. 51:      PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI P.U.A. DI INIZIATIVA PUBBLICA**

1. Il Comune predisporre il progetto dei piani attuativi previsti dal P.O.C. o in alternativa invita i privati proprietari degli immobili a predisporre il progetto.
2. Per la predisposizione dei P.U.A., il Comune può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte ed iniziative di rilevante interesse per la comunità, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.
3. I proprietari degli immobili privati soggetti ai Piani attuativi di cui al presente articolo, qualora invitati dal Comune, debbono predisporre il progetto per l'approvazione Comunale entro i termini indicati da quest'ultimo. In caso di inadempienza, il Comune può procedere d'ufficio alla redazione del piano.
4. Il comune, con delibera del Consiglio Comunale, adotta il P.U.A. Con lo stesso atto sono recepiti eventuali accordi con i privati interessati, la cui validità è condizionata alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.  
Dopo l'adozione il Comune procede, al deposito del piano presso la propria sede per un periodo di 60 gg, dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale. Per i P.U.A. in variante al P.O.C. contestualmente al deposito, il Comune lo trasmette alla provincia, la quale entro 60 gg dal ricevimento può formulare osservazioni.  
Entro la scadenza del termine di deposito, chiunque può presentare osservazioni, le quali vanno prodotte nella forma delle istanze indirizzate al Sindaco.
5. Entro il termine di 180 giorni dal ricevimento degli elaborati di cui all'art.53 il responsabile del procedimento acquisisce i pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati di cui all'art.54 e trasmette al Consiglio comunale gli elaborati di progetto e la proposta di approvazione/diniego del Dirigente competente, che contenga espresse valutazioni sulle osservazioni e i pareri pervenuti. Si prescinde dai pareri che non pervengano entro il termine di 60 gg dalla richiesta.
6. Con Delibera del Consiglio Comunale il Comune decide in merito alle osservazioni presentate, esprimendosi in modo puntuale e circostanziato sulle stesse, adeguando il piano alle osservazioni eventualmente accolte e contestualmente approva il P.U.A.
7. Il progetto approvato è notificato ai proprietari, con invito a dichiarare, entro 30 gg la sua accettazione, ove non intervenga l'accettazione il Comune può procedere ad una variazione in accordo con i proprietari stessi, ovvero decidere l'esproprio ai sensi della L.R.37/2002.

#### **Art. 52:      PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA**

1. Il procedimento di approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata ha inizio con la richiesta da parte dei proprietari o aventi titolo. Nel caso in cui il progetto di piano attuativo interessi aree soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali di cui alla Parte Terza del D.Lgs.42/2004, occorre presentare anche la domanda di autorizzazione paesaggistica.
2. La domanda di approvazione del progetto di piano particolareggiato, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, dev'essere presentata al Comune e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero d'iscrizione all'albo professionale. La competenza a redigere piani attuativi è limitata ai soli ingegneri e architetti.
3. La domanda deve recare in allegato gli elaborati tecnici di cui all'art.53 ed i pareri nulla osta o atti di assenso di cui all'art.54.
4. I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art.27 della citata L.457/78 possono presentare proposte di P.U.A. aventi valore di PdR relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.
5. I proprietari di immobili da includersi nei P.U.A. o PdR, qualora non rappresentino almeno tre quarti del valore complessivo degli immobili stessi, sempre in base all'imponibile catastale, non possono

presentare proposte di piani di recupero singolarmente, ma debbono riunirsi in consorzio fino al raggiungimento almeno del valore suddetto.

6. Per i PUA d'iniziativa privata non si procede alla adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione come di seguito indicato.  
Dopo la presentazione della richiesta il Comune, comunica il nominativo del responsabile del procedimento, il quale cura il deposito del piano presso la sede dell'amministrazione comunale per un periodo di 60 gg, dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale, con oneri a carico del richiedente. Qualora il P.U.A. sia in variante al P.O.C. contestualmente al deposito, il Comune lo trasmette alla provincia, la quale entro 60 gg dal ricevimento può formulare osservazioni. Entro la scadenza del termine di deposito, chiunque può presentare osservazioni le quali vanno prodotte nella forma delle istanze indirizzate al Sindaco.
7. Prima della trasmissione al consiglio comunale per l'approvazione del piano attuativo il responsabile del procedimento acquisisce i pareri di cui all'art.54 e trasmette la proposta di approvazione/diniego del Dirigente competente, che contenga espresse valutazioni sulle osservazioni e i pareri pervenuti al Consiglio Comunale per l'approvazione. Si prescinde dai pareri che non pervengano entro il termine di 60 gg dalla trasmissione della richiesta.
8. Con Delibera del Consiglio Comunale il Comune decide in merito alle osservazioni presentate, esprimendosi in modo puntuale e circostanziato sulle stesse, adeguando il piano alle osservazioni eventualmente accolte e contestualmente approva il P.U.A. Copia integrale del piano approvato è depositato presso l'amministrazione comunale per la libera consultazione. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR e su un quotidiano locale, *con oneri a carico del proponente*, dell'avviso di approvazione.
9. Il termine massimo per la conclusione del procedimento di approvazione dei piani attuativi è stabilito in 240 gg, dall'avvio del procedimento. Entro lo stesso termine dovrà essere predisposto anche lo schema di convenzione per la firma dei soggetti interessati.
10. Il Piano Particolareggiato diviene efficace scaduti 15 gg dalla pubblicazione all'albo pretorio della Delibera di Consiglio Comunale che lo approva.
11. Il progetto approvato è notificato ai proprietari, con invito a dichiarare, entro 30 gg la sua accettazione mediante sottoscrizione della convenzione, ove non intervenga l'accettazione il Comune può procedere ad una ulteriore variazione in accordo con i proprietari, ovvero decidere l'esproprio ai sensi della L.R.37/2002.
12. All'interno delle zone disciplinate da PdR o P.U.A. con valore di PdR, in caso di inerzia dei Proprietari, il comune, previa diffida ad adempiere, può procedere alla attuazione dei piani di recupero in via sostitutiva, con diritto di rivalsa, anche mediante occupazione temporanea.

#### **Art. 53: ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

1. **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO:** Il progetto di un piano urbanistico attuativo deve essere costituito dagli elaborati tecnici descritti ai punti seguenti:
  - a) n.1 estratto in formato A3 dello strumento urbanistico generale vigente, in cui sia evidenziata l'area oggetto di intervento;
  - b) n.1 estratto in formato A3 di mappa catastale relativo alle particelle interessate dal Piano particolareggiato ed indicazione degli elementi necessari ad identificare l'intestazione e la consistenza delle suddette particelle;
  - c) n.3 copie planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500 o 1:2000, estesa a tutto il comparto di intervento ed ai terreni ad esso circostanti, per una profondità pari almeno a m.100, in cui siano indicati:
    - rilievo dei piani terreni degli edifici esistenti;
    - la toponomastica;
    - l'orientamento;
    - le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti (va individuato un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello). Tra i manufatti esistenti vanno indicati anche gli impianti tecnici a rete, dei quali va indicata anche la profondità sotto il livello del suolo;
    - la viabilità, della quale va indicata la classificazione amministrativa e la larghezza della sezione;
    - la vegetazione ad alto fusto esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
    - il sistema idrografico di superficie;

- i distacchi e le fasce di rispetto che l'edificazione deve mantenere, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, rispetto a boschi, corsi d'acqua, opere idrauliche, drenaggi, pozzi, acquedotti, metanodotti, oleodotti, fognature, elettrodotti, strade, ferrovie, ecc.;
  - servitù derivanti da opere di urbanizzazione (acquedotti, fogne, elettrodotti, metanodotti, pipeline, ecc.);
  - vincoli che riguardano l'area soggetta al piano particolareggiato (vincolo archeologico, ambientale e monumentale; vincolo demaniale o di tutela ambientale, vincolo militare, vincolo di rispetto dei centri abitati, ecc.);
- d) n.3 copie della documentazione fotografica dello stato di fatto, riprodotta con schema esplicativo dei punti dai quali sono state riprese le varie fotografie e rilievo fotografico delle fronti degli edifici esistenti lungo i principali percorsi pubblici con immagini relative ai particolari architettonici di rilievo;
- e) scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente con:
- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione;
  - destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultino occupati);
  - titolo di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
  - struttura e tipo di proprietà degli immobili (privata, di enti o istituti, comunale ecc.);
  - caratteristiche costruttive degli edifici;
  - presumibile epoca di costruzione degli edifici (compresa l'epoca delle principali modifiche subite);
  - stato di conservazione;
- f) n.3 copie dello schema di massima dell'assetto planivolumetrico di progetto, in scala 1:500, ed opportunamente quotato, in cui siano indicati:
- sistema delle dotazioni territoriali di progetto, ed in particolare:
    - infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento:
      - strade, piazze e percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi, parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
      - impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione acqua;
      - rete fognante ed eventuali impianti di depurazione;
      - rete di smaltimento acque meteoriche ed eventuali opere di raccolta acque di prima pioggia;
      - spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
      - rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia;
      - impianti e reti dei sistemi di comunicazioni e telecomunicazioni;
    - attrezzature e spazi collettivi, quali:
      - parcheggi pubblici non al diretto servizio dell'insediamento;
      - spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici e collettivi;
      - spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, con indicazione delle essenze messe a dimora;
      - eventuali servizi pubblici di urbanizzazione secondaria, quali:
        - attrezzature per il culto;
        - attrezzature per le attività culturali e ricreative, associative, politiche e per il culto;
        - attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
        - attrezzature per l'assistenza, i servizi sociali, e igienico-sanitari;
        - attrezzature per l'istruzione;
    - dotazioni ecologiche ambientali, anche ubicati in spazi di proprietà privata, quali:
      - spazi idonei alla ritenzione, assorbimento e trattamento delle acque meteoriche;
      - elementi che costituiscano un habitat naturale e le reti ecologiche di connessione;
      - spazi verdi piantumati, bacini o zone umide e spazi aperti volti a preservare e migliorare le caratteristiche meteorologiche locali, la riduzione di inquinanti o la termoregolazione degli insediamenti;
      - elementi volti a migliorare il clima acustico degli insediamenti;
      - elementi di protezione da rischi particolari;
      - opere di sostegno, di consolidamento, di drenaggio, di difesa dall'erosione delle acque indicate dalla relazione geologica per la bonifica del terreno o per la prevenzione di eventuali dissesti;
    - sezioni quotate dei sottoservizi di progetto
  - localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati, per ciascun lotto deve essere graficamente indicato il limite di edificabilità risultante dall'applicazione delle disposizioni di legge, o degli strumenti urbanistici relative ai distacchi dai confini, dalle strade, dai corsi d'acqua, dai boschi, dalle strade, dai metanodotti, dagli elettrodi, ecc.;

- categoria di intervento sugli edifici esistenti;
- g) n.3 copie dei profili quotati del terreno e degli eventuali edifici esistenti, in scala 1:500, dove sia rappresentato con tratto continuo, l'andamento della linea del terreno modificato dell'intervento e con apposita grafia la linea naturale del piano di campagna;
- h) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi del progetto e cioè:
  - superficie catastale di ogni proprietà;
  - superficie d'intervento;
  - superficie territoriale (St) della zona omogenea nella quale l'intervento ricade. Nel caso che l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
  - superficie fondiaria (Sf) di ciascun lotto, numerato secondo l'ordine indicato nella planimetria, e totale;
  - superficie utile (Su) e/o volume (V) realizzabili su ciascun lotto ed in totale, suddivisi per destinazione d'uso;
  - abitanti teorici insediabili;
  - superficie delle singole dotazioni territoriali (standard), dovuta e di progetto;
- i) relazione geologica (ed eventuale scheda idraulica);
- j) relazione sul clima acustico ovvero relazione di impatto acustico per gli insediamenti produttivi;
- k) certificato dello stato di consistenza dei suoli in caso di attività produttive dimesse;
- l) valutazione di sicurezza sismica nei casi previsti al punto 1.1 del Titolo II del D.M. 20.11.87 e s.m. (vedi nota 3 del R.C. 1.1);
- m) n.3 copie della relazione tecnica illustrativa, articolata in:
  - quadro conoscitivo, con riferimento in particolare a:
    - analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico del comparto interessato;
    - aspetti fisici e morfologici del contesto;
    - caratteristiche geofisiche e geomorfologiche dell'area di intervento;
    - quadro programmatico, che dia conto delle principali previsioni dei piani sovraordinati o disposizioni legislative che costituiscano vincoli o indirizzi per l'attuazione dell'intervento;
    - specifici contenuti di conoscenza ed analisi territoriale relativi alla "compatibilità sismica" (previsti al c.2 lettera e) della D.G.R.1435/03);
  - descrizione della proposta progettuale, con riferimento in particolare a:
    - scelte progettuali quali, schema distributivo, tipologie edilizie, tecniche costruttive e tipologie delle dotazioni territoriali previste, ecc.;
    - articolazione temporale degli interventi;
    - destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
    - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, eventuali opere di bonifica e predisposizione dei suoli, monetizzazioni e oneri di gestione delle dotazioni territoriali;
  - studio di sostenibilità della proposta progettuale, con riferimento in particolare a:
    - coerenza della proposta progettuale con gli strumenti urbanistici vigenti;
    - aspetti fisici e morfologici del progetto e suo inserimento nel contesto;
    - fattori di pressione o rischio ambientale;
    - carico urbanistico e sostenibilità del sistema infrastrutturale;
    - compatibilità delle destinazioni d'uso previste, anche in relazione al contesto;
    - compatibilità sismica delle opere previste;
    - perequazione urbanistica e compatibilità con le situazioni di diritto relative agli immobili oggetto di intervento;
- n) n.3 copie delle norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto; tali norme debbono dettare disposizioni circa:
  - le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;
  - Indice fondiario (If) di ogni lotto;
  - le tipologie edilizie ammesse per ciascun lotto, altezze massime e minime, rapporto di copertura, distacchi dell'edificazione da strade e confini e tra edifici;
  - le destinazioni d'uso ammesse per ogni lotto;
  - le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
  - il tipo di vegetazione ammessa;
  - i materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici ed i colori ammessi;
  - i tipi di recinzione da adottare;
  - i tipi di accesso carraio ammissibili;

- o) bozza di convenzione, in conformità allo schema tipo adottato dal Consiglio Comunale, recante l'individuazione esatta degli immobili interessati e dei soggetti attuatori, nonché gli obblighi degli stessi. La stipula della convenzione potrà essere subordinata all'acquisizione dell'impegno dei soggetti attuatori o di terzi obbligati ai sensi di legge, di procedere alla bonifica del sito nei casi previsti dall'art.17 del D.Leg. 22/99 (vedi nota 3 del P.C.1);

2. **PIANI DI SVILUPPO AZIENDALI O INTERAZIENDALI:** I piani di sviluppo aziendali o interaziendali previsti per le zone agricole del P.R.G. formati ai sensi della L.R. 47/78, sono approvati ai sensi dell'art. 25 della medesima legge regionale.

Il piano di sviluppo aziendale ed interaziendale, stabilisce in funzione delle reali necessità produttive e aziendali, la qualità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari per lo sviluppo dell'azienda.

Nei casi in cui il piano di sviluppo comporti l'esecuzione di opere edilizie eccedenti i limiti previsti dalle norme di zona per l'intervento diretto, i progetti dovranno essere corredati da una esauriente relazione che serva a motivare analiticamente le ragioni tecniche e le finalità produttive per le quali risulta indispensabile il superamento di detti limiti, ed in tal caso il piano di sviluppo aziendale costituisce variante al P.R.G.

Il piano di sviluppo aziendale e interaziendale ha la validità stabilita dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Per tutta la durata di validità del piano, lo stesso risulta vincolante per l'azienda e questa non potrà richiedere permessi di costruire e presentare denunce di inizio attività se non in conformità a quanto previsto nel piano approvato; entro tale termine dovranno essere realizzati tutti gli interventi edilizi previsti dal P.S.A. Decorso il termine di validità del piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta di permesso di costruire prevista, è subordinata all'approvazione di un nuovo piano di sviluppo aziendale. Eventuale variante al piano può essere approvata, entro il termine di validità del piano stesso, solo in base ad un'adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta; in tal caso la variante è approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria.

Il piano di sviluppo aziendale o interaziendale deve contenere i seguenti elementi costitutivi:

- a) relazione tecnica agronomica ed economica generale (redatta da tecnici del settore) contenente in particolare l'attività prevalente dell'azienda, indirizzi colturali adottati, produzioni conseguite e risorse impiegate, descrizione degli edifici esistenti e le loro modalità di utilizzo, descrizione degli interventi infrastrutturali ed edilizi proposti con il programma di ristrutturazione aziendale
- b) compilazione di apposito modello regionale indirizzato all'Amministrazione Provinciale – settore agricoltura nel quale vengono riportati i dati relativi a:
- alla qualifica del richiedente, sulla proprietà, sulla ragione sociale e sulla forma di conduzione dell'azienda;
  - planimetria, elenchi e certificati catastali di tutti gli immobili (terreni e fabbricati) facenti parte dell'azienda, nonché documentazione sulle eventuali servitù prediali;
  - dimostrazione della reale disponibilità, nei tempi utili, dei terreni che si intendono acquisire o con i quali si intende ampliare la superficie produttiva;
  - descrizione degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda e delle infrastrutture tecniche di servizio;
  - descrizione della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione dei lavoratori salariati non residenti, nonché degli occupati residenti sui fondi;
  - programma di ristrutturazione e di sviluppo dell'azienda, con l'indicazione delle scelte colturali e produttive, delle previsioni occupazionali, delle soluzioni tecniche adottate, delle opere necessarie;
  - descrizione progetto edilizio di massima delle opere necessarie, comprendente descrizione, dimensioni e destinazioni d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli da sottoporre ad operazioni di recupero e di ristrutturazione, di quelli da demolire e di quelli da costruire, nonché descrizione, dimensione e destinazione d'uso degli spazi inedificabili di pertinenza;
  - programma temporale di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede il permesso di costruire;
- c) elaborati degli interventi infrastrutturali ed edilizi previsti:
- planimetrie di progetto, in opportuna scala, delle opere e loro connessione organizzativa con i fabbricati esistenti, quote planimetriche generali, quote altimetriche e destinazioni d'uso di progetto di tutti gli edifici aziendali, sistemazione dell'area cortiliva con indicazione delle specie vegetali arboree ed arbustive
  - prospetti e sezioni, opportunamente quotati, delle opere edilizie

- d) documentazione o autocertificazione, ai sensi di legge, comprovante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, lo stato proprietario dei terreni e fabbricati aziendali, contratti di affitto od altro titolo sulla base dei quali terreni e fabbricati sono in uso all'azienda
- e) schema atto unilaterale d'obbligo da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire, il quale deve prevedere la durata del piano, con relative modalità e tempi di attuazione, riferiti ad ogni tipo di intervento previsto, metodi e tipi di verifica da mettere in atto per il controllo della puntuale osservanza degli impegni assunti. Qualora l'intervento sia effettuato su immobili in comproprietà, l'atto unilaterale d'obbligo deve recare la sottoscrizione, per presa d'atto, da parte di tutti i proprietari. Nel caso il piano riguardi appezzamenti di terreni disgiunti, pur appartenenti ad un'unica azienda, nell'atto d'obbligo verrà indicato il vincolo inedificandi per i terreni computati nel piano stesso.

Ciascuna delle tavole di progetto e ciascuno degli elaborati illustrativi deve contenere l'indicazione dell'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del committente, la firma ed il timbro con il numero di iscrizione all'albo professionale del progettista.

La procedura di approvazione del piano di sviluppo aziendale e interaziendale è quella prevista dall'art. 3 della L.R. 46/1988.

Dopo la presentazione della richiesta di permesso di costruire il Comune, comunica il nominativo del responsabile del procedimento, il quale cura il deposito del piano presso la sede dell'amministrazione comunale per un periodo di 60 gg, dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale, con oneri a carico del richiedente. Qualora il piano di sviluppo aziendale sia in variante al P.R.G. contestualmente al deposito, il Comune lo trasmette alla provincia, la quale entro 60 gg dal ricevimento può formulare osservazioni.

Entro la scadenza del termine di deposito, chiunque può presentare osservazioni le quali vanno prodotte nella forma delle istanze indirizzate al Sindaco.

Prima della trasmissione al consiglio comunale per l'approvazione del piano di sviluppo aziendale il responsabile del procedimento acquisisce i pareri necessari e trasmette la proposta di approvazione/diniego del Dirigente competente, che contenga espresse valutazioni sulle osservazioni e i pareri pervenuti al Consiglio Comunale per l'approvazione. Si prescinde dai pareri che non pervengano entro il termine di 60 gg dalla trasmissione della richiesta.

Con Delibera del Consiglio Comunale il Comune decide in merito alle osservazioni presentate, esprimendosi in modo puntuale e circostanziato sulle stesse, adeguando il piano alle osservazioni eventualmente accolte e contestualmente approva il piano di sviluppo aziendale. Copia integrale del piano approvato è depositato presso l'amministrazione comunale per la libera consultazione. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR e su un quotidiano locale, con oneri a carico del proponente, dell'avviso di approvazione.

Nel caso in cui l'oggetto del piano di sviluppo aziendale ricada in area sottoposta a tutela, ai sensi dell'art. 33 L.R. 47/78, la procedura di approvazione del piano sarà quella prevista dall'art. 14 della L.R. 47/78.

3. Ciascuna delle tavole di progetto e ciascuno degli elaborati illustrativi deve contenere l'indicazione dell'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del committente, la firma ed il timbro con il numero di iscrizione all'albo professionale del progettista.
4. Nel caso in cui venga verificata la mancanza della documentazione prescritta o nel caso in cui si renda comunque necessaria la presentazione di ulteriore documentazione, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato, sospendendo i termini per la conclusione del procedimento. Gli stessi riprendono dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

#### **Art. 54: PARERI, NULLA OSTA O ATTI DI ASSENSO PROPEDEUTICI ALLA APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

1. Prima della trasmissione al consiglio comunale per l'approvazione del piano attuativo devono essere prodotti i seguenti atti di assenso:
  - a) nel caso in cui all'interno della zona interessata al progetto di piano attuativo vi siano immobili vincolati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs.42/2004, copia dell'autorizzazione rilasciata dalla competente soprintendenza;
  - b) nel caso in cui all'interno della zona interessata al progetto di piano attuativo vi siano immobili tutelati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs.42/2004 o ai sensi della L.R.26/1978, copia dell'autorizzazione paesaggistica già sottoposta all'esercizio dei poteri di annullamento da parte della competente soprintendenza;



- c) nel solo caso in cui il piano attuativo comporti deroghe a servitù militari di cui alla legge 898/1976, copia della autorizzazione alla deroga della Autorità militare che ha imposto la servitù;
  - d) nel caso in cui il piano attuativo riguardi aree disciplinate dal Piano Territoriale del Parco del delta del Po, parere del consorzio di gestione del parco. Si prescinde da tale parere qualora lo stesso non pervenga nel termine di 60 gg dalla richiesta (art.14 L.R.11/88);
  - e) nel caso in cui il piano attuativo riguardi Sic e Z.P.S., valutazione d'incidenza della competente amministrazione provinciale;
  - f) parere degli organi di decentramento;
  - g) certificato del dirigente competente attestante che il piano particolareggiato non ricade:
    - all'interno di zone vincolate ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs.42/2004 o della L.R.26/1978;
    - all'interno di zona dichiarata sismica ai sensi della L.1684/1962;
    - all'interno di zona soggetta a vincolo militare;
    - all'interno di zona soggetta a vincolo archeologico.
 Nel caso in cui esistano i vincoli appena menzionati, il Dirigente deve invece dichiarare che esiste l'autorizzazione in proposito dei diversi Enti competenti, citandone gli estremi amministrativi e le eventuali condizioni;
  - h) parere tecnico del Dirigente competente;
  - i) parere della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio;
  - j) pareri Ausl ed Arpa , anche in forma integrata;
  - k) autorizzazioni, parere o atti di assenso comunque denominati dei soggetti gestori delle dotazioni territoriali interessate (strade, impianti a rete, rifiuti, trasporti, verde pubblico, affissioni, ecc.);
  - l) altri pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati che si rendessero utili in considerazione di aspetti particolari.(es: Comitato Regionale per l'Inquinamento Atmosferico istituito ai sensi dell'art.5 della L.615/1966, Comitato tecnico regionale per impianti a rischio di incidente rilevante, valutazione di impatto ambientale dell'autorità competente ai sensi della L.R.9/99, parere dell'autorità di bacino, parere della Agenzia d'Ambito Ottimale per il servizio idrico integrato e per il servizio di gestione dei rifiuti, ecc.). Tali pareri, qualora non necessari, saranno acquisiti a cura del responsabile del procedimento, entro il termine di 180 gg dall'avvio del procedimento, scaduto il quale si potrà prescindere dagli stessi;
  - m) proposta di approvazione/diniego del Dirigente competente, che contenga espresse valutazioni sulle osservazioni e i pareri pervenuti.
2. Qualora si renda opportuno apportare modifiche al progetto presentato, a seguito dei pareri acquisiti o delle osservazioni pervenute, il responsabile del procedimento convoca una audizione tra l'amministrazione comunale, il proponente e gli enti interessati. Al termine dell'audizione viene redatto un verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per la modifica del progetto.
  3. In caso di inadempienza, dei proponenti il Comune può procedere d'ufficio alla redazione del piano o delle variazioni necessarie, con oneri a carico proponenti.

**Art. 55:      **DICIPLINA DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE****

1. Gli interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale sono disciplinati dalla L.R. 9/99 e dalla sua Direttiva di attuazione, giusta delibera di G.R n° 197/2000. Sono fatti salvi i rimandi al DPR 377/88 e s.m.i. per la V.I.A. di competenza statale.

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

### TITOLO I – ESECUZIONE DEI LAVORI

#### **Art. 56: COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI**

1. Il Titolare di permesso di costruire deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori prima dell'effettivo inizio degli stessi.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori e del costruttore.
3. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere va chiaramente indicato il numero di iscrizione alla Cassa edili di appartenenza. Devono inoltre essere allegati alla comunicazione:
  - a) dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuati all'INPS, all'INAIL e alle Casse edili;
  - b) dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dagli artt.3 e 8 del D.Lgs.494/1996.
  - c) Certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS, INAIL o dalle casse edili, per quanto di rispettiva competenza.

Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.

Qualora i lavori vengano realizzati in economia il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione del nome delle imprese a cui sono affidati via via i lavori di natura edilizia.

4. Occorre anche presentare, ove del caso:
  - a) Documentazione tecnica firmata dal committente e dal progettista che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico redatta in conformità al D.P.R. 26/08/93 n.412. (1 copia ).  
Il progetto dell'impianto di riscaldamento e di coibentazione e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati comunque prima dell'inizio dei lavori (ai sensi della L.10/91 e D.Lgs. n.192 del 19.08.2005) (2 copie) Tale documentazione andrà allegata alla comunicazione di cui al comma 1 del presente articolo.
  - b) Denuncia delle opere in cemento armato e metallo (ex Legge n. 1086 del 05/11/1971 e D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), prima della esecuzione delle stesse, ovvero dichiarazione di non assoggettabilità a firma del tecnico;
  - c) Denuncia opere in muratura ai sensi della L.64/74, ora art. 83 e seguenti del DPR 380/2000 e s.m.i., per interventi nel comune di Argenta
  - d) Deposito del progetto esecutivo in materia sismica di cui alla Delibera Regionale n°1677/2005 del 24.10.2005.
5. Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio individuate come siti archeologici, occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta prescritti ai sensi del D.Leg.42/2004.

#### **Art. 57: CONTROLLO DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.U.S.L. ai sensi del D.P.R. n°164/1956 e del D.L. n°626/1994 modificati e integrati. Sono inoltre fatte salve le attribuzioni degli altri organi di vigilanza e controllo, quali ARPA (emissioni in atmosfera – emissioni acustiche – gestione rifiuti – ecc.), N.O.E. (Nucleo Operativo Ecologico), Guardia di Finanza, ecc..
2. Il permesso di costruire deve sempre essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori ed analogamente la D.I.A. deve essere presentata almeno 30 giorni prima dell'avvio dei lavori; in caso contrario si procederà all'applicazione delle relative sanzioni.
3. Copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere, dei relativi elaborati di progetto approvati e timbrati dal Comune, e quando dovuto ai sensi della normativa vigente, devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati dei controlli.

4. Ogni cantiere deve essere provvisto di cartello ben visibile dalla pubblica via, con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere.
5. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al titolo abilitativo.
6. Qualora si riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso e/o nella D.I.A., il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

#### **Art. 58: 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. L'attività di cantiere deve rispettare i limiti sul rumore stabiliti dai regolamenti e dalle normative vigenti. In caso di previsione di superamento di tali limiti, può essere rivolta domanda di deroga al Sindaco, il quale, sentito il parere ARPA, rilascia apposita autorizzazione per la durata del cantiere.
4. 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.
5. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
6. 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 permesso di costruire o autorizzazione.
7. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto il responsabile dello Sportello unico ingiunge gli opportuni provvedimenti;
8. In caso di occupazione di suolo pubblico occorre richiedere apposita concessione all'ufficio competente.

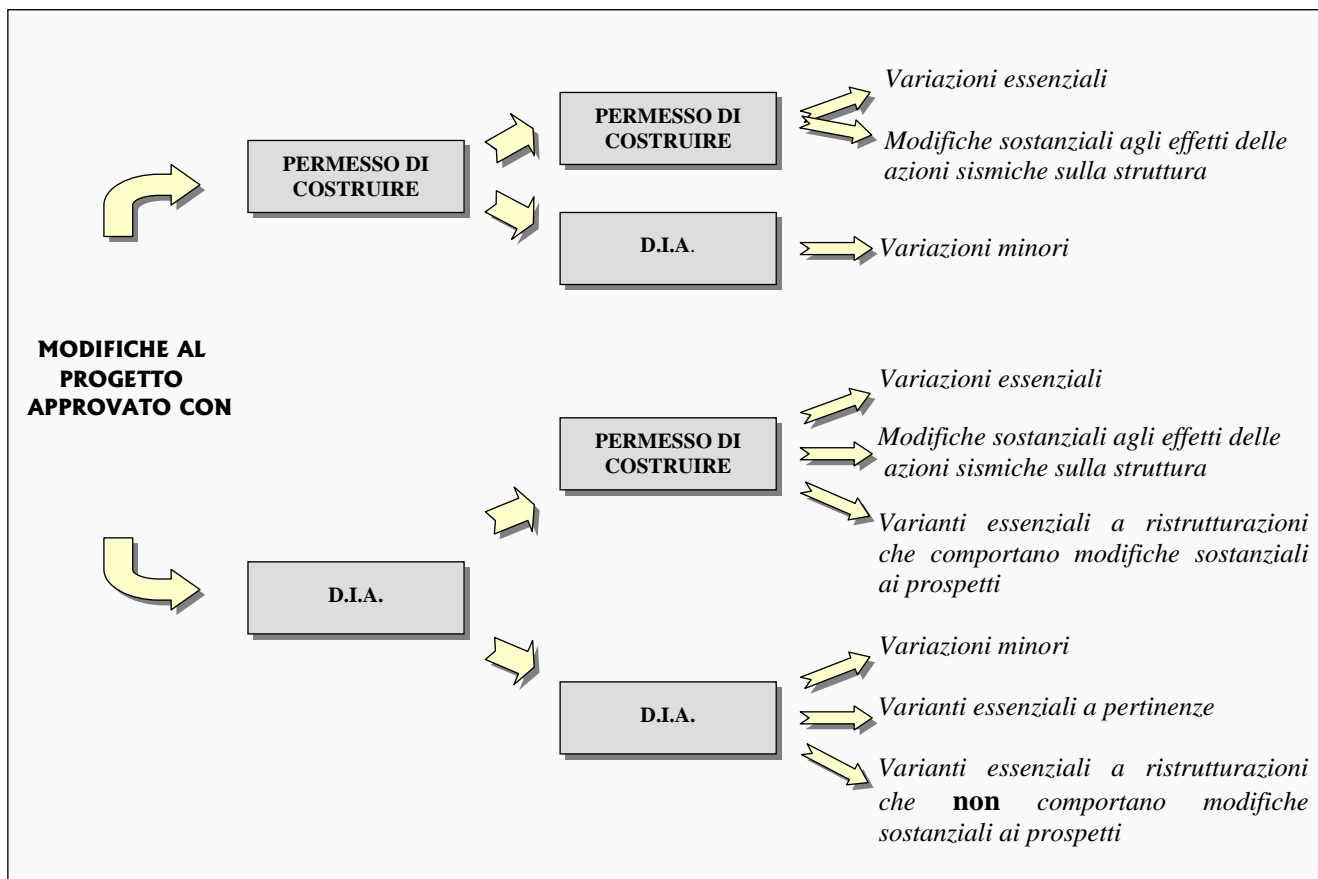
#### **Art. 59: CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

1. Il titolare del permesso di costruire o della D.I.A., 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, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

#### **Art. 60: MODIFICHE PROGETTUALI**

1. Le modifiche al progetto approvato possono essere variazioni essenziali e variazioni minori in corso d'opera.
2. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette alla presentazione di richiesta di rilascio del permesso di costruire nel caso in cui riguardino anche una sola variazione tra quelle definite essenziali di cui al successivo punto 6, ovvero modificchino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura. (*vedi figura*).
3. In tali casi il permesso di costruire costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e viene presentato o richiesto prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

4. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori e apportate in corso d'opera, sono soggette alla presentazione di denuncia di inizio attività se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, 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 al successivo punto 6 lettere b), c) e d). (vedi figura).
5. La D.I.A. ai sensi del punto precedente, può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione asseverata del progettista. La D.I.A. costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.



6. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:
- il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico inteso come:
    - 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;
  - gli scostamenti di entità superiore 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;
  - gli aumenti della 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;
  - gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
  - le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
  - ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.

7. In caso di interventi su immobili vincolati, i titoli abilitativi di cui ai punti 2) e 4) sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste dalla L.R.31/2002 artt.10 e 13, fatto salvo il preventivo deposito del progetto, previsto dall'art.3, ottavo comma, della L.R. n.35/1984, nei casi in cui la variante modifica in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
8. Nei casi di cui al precedente punto 7) la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.
9. Il perfezionamento di titolo abilitativo per le variazioni essenziali e non essenziali, non proroga i termini di validità della DIA o del Permesso di costruire originari.

**TITOLO II – CONCLUSIONE DEI LAVORI****Art. 61: COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ**

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire o denuncia di inizio attività e comunicata al Sindaco entro 30 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori.
2. 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 dispone la normativa vigente.
3. Sono soggetti al certificato:
  - a) gli interventi di nuova edificazione;
  - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.
4. Per gli interventi edilizi non ricadenti nel punto 3, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità, la dichiarazione di conformità del professionista abilitato contenuta nel fascicolo dell'intervento di cui all'art.62.  
Per i medesimi interventi, copia del fascicolo dell'intervento è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
5. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato nei casi di cui al punto 3, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, ovvero i loro successori o aventi causa.
6. La richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità deve essere inoltrata dal soggetto interessato entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, corredata dei seguenti documenti:
  - a) fascicolo dell'intervento di cui al successivo art.62, dell'immobile realizzato, debitamente sottoscritto da un tecnico abilitato anche ai fini della responsabilità di cui all'art.481 del Codice Penale, oltre alla dichiarazione di conformità di cui al terzo comma dell'art.62;
  - b) certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
  - c) certificato finale di prevenzione incendi o in assenza dello stesso, dichiarazione di inizio attività ai sensi del D.P.R. n.37/98 e di conformità all'esame progetto, con attestazione dell'avvenuta ricezione da parte del Comando provinciale Vigili del Fuoco;
  - d) dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
  - e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art.9 della Legge n.46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
  - f) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n.203;
  - g) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
  - h) collaudo delle murature ai sensi del D.M. 20.11.87;
  - i) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.
7. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della del fascicolo dell'intervento, secondo quanto previsto dai punti 4 e 5, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

**Art. 62: FASCICOLO DELL'INTERVENTO**

1. Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilato o aggiornato, se esistente, il fascicolo dell'intervento, articolato per le diverse unità immobiliari che lo compongono, sottoscritto da un tecnico. Tale fascicolo è redatto sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritto per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale.

2. Il fascicolo deve contenere:
  - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
  - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
  - c) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti cogenti e raccomandati, ai livelli previsti dal Regolamento Edilizio per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
  - d) gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di salvaguardia ambientale, di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle prescrizioni derivanti dalla valutazione preventiva ai sensi della lettera h) dell'art.19, primo comma, della L.R. n.19/1982 e successive modificazioni nel caso di insediamenti destinati ad attività classificate di cui all'art. 25 del presente R.E.;
  - e) eventuale relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione di progetto presentata in sede di richiesta di permesso di costruire e/o D.I.A.
3. Il fascicolo dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'art.481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate.
4. Copia del fascicolo è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.
5. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti il fascicolo dell'intervento, già depositato, sarà completato con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito, pena l'applicazione delle sanzioni previste dal successivo art.125.
6. Gli interventi soggetti a D.I.A. e non ricadenti nell'ambito dell'art.61 comma 3 del presente regolamento, sono soggetti all'obbligo della compilazione del fascicolo dell'intervento in forma semplificata.

**Art. 63: VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA AL PERMESSO O D.I.A.**

1. Lo Sportello unico per l'edilizia comunica il nome del responsabile del procedimento, che ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della documentazione, può richiedere per una sola volta l'integrazione di documentazione non a disposizione dell'Amministrazione o che non può essere acquisita dalla stessa autonomamente, ovvero la regolarizzazione di quella presentata. Tale richiesta di documentazione integrativa interrompe i termini di cui al successivo punto 2, i quali ricominciano a decorrere per intero al ricevimento degli atti.
2. Lo Sportello unico per l'edilizia rilascia il certificato di conformità edilizia e agibilità entro 90 giorni dalla data di presentazione del fascicolo dell'intervento, o dell'aggiornamento della stessa corredata dalla documentazione prevista dall'art.61 comma 6. Entro tale data saranno effettuate le operazioni di controllo dell'opera eseguita, finalizzate a verificare la rispondenza dell'intervento agli elaborati di progetto approvati o presentati, eseguite dagli uffici comunali ovvero da un tecnico incaricato dal Comune il cui nominativo è compreso nell'elenco di cui al successivo art.65.
3. Nel caso di interventi già sottoposti a parere preventivo dell'A.U.S.L. in fase di permesso di costruire o D.I.A., le operazioni di controllo saranno effettuate con le stesse modalità di cui al secondo comma dagli uffici comunali congiuntamente a quelli dell'A.U.S.L. territorialmente competente.
4. Il soggetto incaricato del controllo esamina la rispondenza dell'opera eseguita al permesso di costruire o D.I.A. nonché del fascicolo dell'intervento e relativi allegati e verifica in particolare il rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, nonché dei requisiti previsti nel Regolamento Edilizio e requisiti igienico sanitari per opere sottoposte a preventivo parere ARPA / AUSL.
5. Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nel fascicolo dell'intervento, lo Sportello unico per l'edilizia comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

**Art. 64: RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA**

1. Lo Sportello unico per l'edilizia entro 90 giorni dalla presentazione della documentazione di cui all'art.61 del presente Regolamento Edilizio, accertato che essa è completa, e viste le risultanze dei controlli effettuati secondo le modalità previste all'art.63, rilascia il certificato di conformità edilizia.
2. Qualora non si proceda alla verifica di cui al precedente art.63, o il suddetto controllo comunale non venga svolto entro il termine previsto al comma precedente, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nel fascicolo dell'intervento. In tale caso il fascicolo dell'intervento tiene luogo del certificato di conformità.
3. Nel caso di costituzione del certificato di conformità edilizia secondo le modalità di cui al precedente comma 2, lo Sportello Unico per l'edilizia si riserva la possibilità di effettuare nei dodici mesi successivi al rilascio il controllo a campione, secondo i modi ed i tempi previsti dal comma seguente.
4. I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo preventivo, nonché, nel caso di controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite da apposita determina del Dirigente Responsabile del SUE.
5. Per le opere soggette a DIA, è data facoltà al soggetto interessato, depositata la domanda di cui al comma 6 dell'art.61 ed in attesa del sopralluogo, di presentare allo Sportello unico per l'edilizia una dichiarazione redatta da un professionista abilitato, corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti con la quale si attesta che sono state rispettate le norme vigenti in materia edilizia. Lo Sportello unico rilascia all'interessato ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione del professionista, che costituisce certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità.

**Art. 65: ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI**

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il Comune può avvalersi, nei casi previsti dal precedente art.63, dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza.
2. Il Comune, sentite le categorie professionali competenti, delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente.
3. È incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.

**Art. 66: DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ / USABILITÀ / INABITABILITÀ**

1. Il Dirigente, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ovvero in caso di incompatibilità con le disposizioni con i regolamenti di igiene ed edilizio, dichiara inagibile il fabbricato o di parte di esso. Qualora ne ricorra la necessità il Dirigente può altresì ordinarne lo sgombero. Il fabbricato o parte di esso dichiarato inagibile non può essere utilizzato o concesso in uso a nessun titolo.
2. Tale dichiarazione si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nel fascicolo dell'intervento.
3. Per le abitazioni esistenti, il Dirigente può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - c) insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
  - d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - e) mancata disponibilità di acqua potabile;
  - f) assenza di servizi igienici;
  - g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
4. In caso di sito inquinato sottoposto al procedimento di cui all'art.17 del D.Lgs. 22/97 e D.M. 471/99, qualora risulti incompatibile l'utilizzo dell'immobile con le attività di monitoraggio o bonifica, il Dirigente competente ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ovvero sospende i procedimenti autorizzativi eventualmente in corso.



**TITOLO III – CONTROLLI****Art. 67: CONTROLLO SULL'OPERA ESEGUITA**

1. Il Dirigente con apposito atto, fissa i criteri di scelta e la consistenza del campione di opere edilizie, assoggettate al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, da sottoporre a verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di interi edifici destinati ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.
2. In tal caso, entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo Sportello unico per l'edilizia, anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati, anche in ordine al rispetto dei requisiti cogenti. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti cogenti e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.
3. Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge. In tal caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.
4. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.
5. La verifica analitica viene completata entro novanta giorni dalla relativa comunicazione. Conseguentemente all'esito positivo della verifica, il certificato di conformità edilizia e agibilità viene rilasciato e nel fascicolo dell'intervento vengono altresì riportati i risultati delle prove eseguite, ed in allegato copia delle relative documentazioni tecniche di collaudo.

## – PARTE QUARTA – NORME PARTICOLARI

### TITOLO I – TUTELA DELL'AMBIENTE

#### **Art. 68:      REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE**

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C.3.4: "Smaltimento delle acque reflue".
2. L'autorizzazione allo scarico nella pubblica fognatura è rilasciata dall'Ente Gestore del Servizio e costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a Denuncia di Inizio Attività.
3. L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie è rilasciata dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e s.m.i..
4. Qualora intervengano modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa, delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, fatti salvi ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.  
Nell'ipotesi di modifiche non sostanziali agli impianti di scarico per acque reflue domestiche provenienti da insediamenti, installazioni o edifici / nuclei isolati, che non vadano a mutare la caratteristiche qualitative e quantitative dello stesso, dovranno essere depositati all'ufficio competente del Comune, gli elaborati dell'impianto modificati, a cui farà seguito apposita presa d'atto o diniego da parte dell'ufficio competente. Tali elaborati, qualora conformi alle indicazioni sopra riportate diventeranno parte integrante dell'autorizzazione originaria, in sostituzione di quelli inizialmente approvati.
5. In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 11 maggio 1999, n.152 e s.m.i., nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio.
6. Per gli insediamenti, edifici o installazioni la cui attività sia trasferita in altro luogo ovvero per quelli soggetti a diversa destinazione, ad ampliamento o a ristrutturazione da cui derivi uno scarico avente caratteristiche qualitativamente o quantitativamente diverse da quelle dello scarico preesistente deve essere richiesta una nuova autorizzazione allo scarico, ove prevista. Nelle ipotesi in cui lo scarico non abbia caratteristiche qualitative o quantitative diverse, deve essere data comunicazione all'Autorità competente, la quale, verificata la compatibilità dello scarico con il corpo recettore, può adottare i provvedimenti che si rendessero eventualmente necessari.

#### **Art. 69:      REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE**

1. Le acque meteoriche proveniente dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito R.C.3.4: "Smaltimento delle acque reflue", ad eccezione di quelle che o l'Ente Gestore del servizio di fognatura o il Servizio Tecnico Comunale, giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente in materia e ad altre norme di gestione del territorio.
2. È vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D.1775/33.
3. 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 (Servizio Tecnico di Bacino di Po di Volano – ex Genio Civile), ai quali dovranno essere presentate le comunicazioni o le richieste di concessione per la derivazione di acque sotterranee, in relazione alle diverse tipologie di prelievo (pozzi domestici, pozzi extra-domestici, piccole e grandi derivazioni, ecc.), nel rispetto delle

disposizioni normative vigenti in materia. 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/Denuncia di Inizio Attività ai sensi della L.R.25/11/2002, n.31, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua atinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C.3.3.2: "Approvvigionamento idrico in assenza di acquedotto".

**TITOLO II – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE****Art. 70: CRITERI GENERALI**

1. Sono soggetti a Autorizzazione Amministrativa, dell'Ufficio Tecnico, l'abbattimento di alberature ad alto fusto (così come definite all'art.892 del Codice Civile), eseguite da privati in qualsiasi zona del territorio comunale. L'ufficio tecnico, per il rilascio dell'Autorizzazione, potrà avvalersi della consulenza del Corpo Forestale del Stato fatti salvi gli eventuali pareri, nulla-osta, autorizzazioni rilasciati dagli enti istituzionalmente competenti a vario titolo (Soprintendenza ai beni paesaggistici ed architettonici, Servizio fito-sanitario regionale, Amministrazione Provinciale di Ferrara Servizio Viabilità e Naturalistico, ecc.).
2. Sono soggetti ad attività libera gli interventi inerenti le opere mobili di arredo del verde così come individuate nel successivo art.73, commi 1, 2 e 3, fatto salvo quanto riportato ai commi quarto e quinto di detto articolo.
3. Per le nuove piantumazioni, le essenze da impiegare sono di norma quelle appartenenti alle specie autoctone o quelle che abbiano dimostrato buone caratteristiche di ambientamento in aree urbane.
4. Nelle tabelle di seguito riportate è indicato l'elenco delle essenze consigliate, suddivise per gruppi a secondo della collocazione e della tipologia di intervento.
5. Nei comuni dotati di specifico regolamento del verde, le norme degli stessi prevalgono sulle presenti norme.

**GRUPPO 1****INTERVENTI DI RINATURALIZZAZIONE - ZONE AGRICOLE - VERDE PRIVATO URBANO**

<b>ALBERI</b>			
<b>Nome scientifico</b>	<b>Volgare</b>	<b>Nome scientifico</b>	<b>Volgare</b>
Acer campestre	Acero campestre	Populus nigra	Pioppo nero
Alnus glutinosa	Ontano nero	Populus tremula	Pioppo tremolo
Carpinus betulus	Carpino bianco	Prunus avium	Ciliegio
Fraxinus oxycarpa	Frassino meridionale	Pyrus pyraeaster	Pero selvatico
Malus sylvestris	Melo selvatico	Quercus petraea	Rovere
Mespilus germanica	Nespolo	Quercus robur	Farnia
Populus alba	Pioppo bianco	Salix alba	Salice bianco
Populus canescens	Pioppo grigio	Tilia cordata	Tiglio selvatico
		Ulmus minor	Olmo campestre
<b>ARBUSTI</b>			
<b>Nome scientifico</b>	<b>Volgare</b>	<b>Nome scientifico</b>	<b>Volgare</b>
Clematis vitalba	Vitalba	Paliurus spina-christi	Paliuro
Clematis viticella	Viticella	Prunus spinosa	Prugnolo
Colutea arborescens	Vescicaria	Rhamnus cathartica	Spin cervino
Cornus mas	Corniolo	Rosa canina	Rosa canina
Cornus sanguinea	Sanguinella	Rubus caesius	Rovo bluastro
Corylus avellana	Nocciolo	Rubus ulmifolium	Rovo comune
Coronilla emerus	Dondolino	Salix cinerea	Salice grigio
Euonymus europaeus	Fusaggine	Salix purpurea	Salice rosso
Frangula alnus	Frangola	Salix triandra	Salice da ceste
Hedera helix	Edera	Salix caprea	Salicone
Hippophae rhamnoides	Olivello spinoso	Sambucus nigra	Sambuco
Humulus lupulus	Luppolo	<b>Tamarix gallica</b>	<b>Tamerice</b>
Ligustrum vulgare	Ligustro	Viburnum lantana	Lantana
Lonicera caprifolium	Caprifoglio	Viburnum opulus	Pallon di maggio

**GRUPPO 2**  
**ZONE AGRICOLE - VERDE PRIVATO URBANO**

<b>ALBERI</b>			
<b>Nome scientifico</b>	<b>Volgare</b>	<b>Nome scientifico</b>	<b>Volgare</b>
Acer monspessolanum	Acero minore	Prunus cerasifera	Mirabolano
Celtis australis	Bagolaro	Prunus cerasus	Amarena
Cercis siliquastrum	Albero di Giuda	Prunus padus	Ciliegio a grappoli
Cotinus coggyria	Scotano	Pyrus comunis	Pero
Crataegus oxiachantha	Biancospino distilo	Prunus armeniaca	Albicocco
Crataegus ruschinhensis	Azeruolo	Prunus persica	Pesco
Ficus carica	Fico	Prunus domestica	Prugno, susino
Fraxinus excelsior	Frassino Maggiore	Punica granatum	Melograno
Fraxinus ornus	Orniello	Pyracantha coccinea	Agazzino
Juglans regia	Noce	Quercus pubescens	Roverella
Lonicera xylosteum	Madreselva pelosa	Quercus cerris	Cerro
Malus domestica	Melo	Salix caprea	Salicone
Morus alba	Gelso	Sorbus domestica	Sorbo
Morus nigra	Moro	Taxus baccata	Tasso
Platanus acerifolia	Platano orientale	Vitis vinifera	Vite comune
Populus nigra var. italica	Pioppo cipressino		
<b>ARBUSTI</b>			
<b>Nome scientifico</b>	<b>Volgare</b>		
Laurus nobilis	Alloro		
Quercus Ilex	Leccio		
Ruscus aculeatus	Pungitopo		
Tutte le specie caducifoglie			

**GRUPPO 3**  
**VERDE PRIVATO URBANO**

<b>ALBERI</b>
Tutti gli alberi, anche se non ricompresi nei gruppi 1 e 2, ad esclusione di quelli di cui al successivo gruppo "4".
<b>ARBUSTI</b>
Tutti gli arbusti, anche se non ricompresi nei gruppi 1 e 2, ad esclusione di quelli di cui al successivo gruppo "4".

**GRUPPO 4**  
**IMPIANTI VIETATI PER RAGIONI DI SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO E DELLO SVILUPPO DELLA VEGETAZIONE AUTOCTONA.**

<b>Nome scientifico</b>	<b>Volgare</b>
Acer negundo	Acero americano
Amorpha fruticosa	Falso indaco
Ailantus glandulosa	Ailanto
Robinia pseudacacia	Robinia
<b>Ad eccezione delle loro varietà non infestanti</b>	

**Art. 71: INTERVENTI SU AREE A VERDE PUBBLICO O DI USO PUBBLICO**

1. Si intendono compresi nel presente articolo gli interventi sulle aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale (bauletti, aiuole, le scarpate delle strade, ecc.).
2. I progetti di sistemazione di dette aree devono fornire tutti gli elementi necessari per valutare il tipo di intervento proposto ed in particolare: debbono descrivere le diverse essenze da mettere a dimora, il profilo altimetrico del terreno, gli eventuali specchi d'acqua, i percorsi e le pavimentazioni, gli impianti tecnologici di servizio (per drenaggio, irrigazione, fognatura, servizi igienici, illuminazione), le parti

architettoniche (recinzioni, fontane e giochi d'acqua, esedre, monumenti ecc.), gli elementi di arredo e di comfort, le eventuali attrezzature sportive o di gioco per i bambini.

3. Il progetto deve essere accompagnato da un programma temporale di messa a dimora delle varie essenze che preveda la compatibilità reciproca ed un equilibrato rapporto tra essenze a foglia caduca e sempreverde ed i diversi periodi di fioritura, al fine di diversificare nell'arco delle diverse stagioni l'effetto del verde.
4. In ogni area verde, almeno una pianta per ogni tipo di essenza dovrà essere contraddistinta con la indicazione dell'essenza con il nome in volgare e quello scientifico.
5. Le aree verdi recintate devono essere mantenute tali. Sono vietate le aperture e gli accessi privati che prospettano direttamente sulle aree di verde pubblico.
6. I parchi e giardini degli edifici pubblici (musei, edifici monumentali, scuole, ecc.) dovranno di norma essere resi accessibili e utilizzati come verde pubblico con opportuna regolamentazione.
7. L'uso delle aree verdi deve essere proprio della loro caratteristica e destinazione.
8. Sono vietate le attività che possono danneggiarne l'apparato vegetale o comprometterne l'immagine, salvo quelle attività temporanee come fiere e simili che fanno parte della tradizione e della cultura locali.

#### **Art. 72:      INTERVENTI SU AREE A VERDE PRIVATO**

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. In assenza di strumenti urbanistici attuativi gli spazi privati ineditati di pertinenza di edifici residenziali e simili prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico, o comunque, esposti a pubblica vista debbono essere preferibilmente destinati a verde accorpato (parco o giardino), e mantenuti in modo decoroso. È vietato l'uso di tali spazi (prospicienti la pubblica via) per costruzioni precarie, antiestetiche (serre fatiscenti, baracche, gabbiotti, ecc.) o per deposito di materiali in disuso.
2. Nel caso di aree libere adiacenti a zone edificate, il Dirigente può ordinare ai proprietari l'esecuzione delle opere e/o degli interventi atti a mantenere le stesse in condizioni di decoro e in modo da non costituire fonte di pericolo o di antigieneità.
3. Le alberature aventi circonferenza del tronco superiore a cm.30 e le piante con più tronchi se almeno uno di essi presenta un circonferenza di cm.30, rilevati a cm.130 dal suolo, devono essere conservate, sempreché non siano morte, non costituiscano pericolo per persone e/o cose o che la loro collocazione, all'interno dei lotti edificabili, non intralci la normale attività edificatoria.
4. Sono esclusi dalle presenti disposizioni gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole di P.R.G.
5. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art.7 bis del D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 73:      OPERE MOBILI DI ARREDO DEL VERDE**

1. Fatto salvo quanto indicato nei punti precedenti sono soggetti ad attività libera, in quanto assimilati ad opere mobili di arredo i seguenti elementi:
  - a) piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi e/o cortilive, piccole serre in ferro e vetro, casette ricovero attrezzi da giardino, ed opere assimilabili (barbecue box per cani, ecc.), da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - h. max esterna = ml.3.00;
    - volume max = mc.12;
    - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
    - la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture;
  - b) gazebo e pergolati da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - h. max esterna = ml.3.00;
    - superficie coperta max = mq.16;
    - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
    - la struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli, compensati, ecc.

- c) i box a soffietto in materiale plastico con telaio in tubo metallico, ai sensi dell'art.22 lettera f), da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- h. max esterna = ml.3.00;
  - superficie coperta max = mq.16;
  - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
2. Tali manufatti, da realizzare esclusivamente con struttura leggera e materiali di pregio (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti) e quindi con intelaiature in legno, metallo o ghisa assemblate in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione, potranno essere installati nella misura di uno per unità immobiliare (con esclusione delle u.i. ad uso autorimessa e magazzino) nel rispetto, del Regolamento di Igiene, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali. Salvo diverse indicazioni del PRG, i manufatti di cui sopra non sono computati come autorimesse o posti auto coperti, ai fini del calcolo delle dotazioni minime richieste.
3. Tali opere, ove lo stato dei luoghi lo consenta, dovranno preferibilmente essere accorpate nel caso di installazioni multiple (es. in corte comune).  
Il posizionamento di tali manufatti in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati, dovrà rispettare le seguenti distanze minime:
- Manufatti di cui al punto 1 a): in allineamento con il fabbricato principale, nel rispetto delle distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.
  - Manufatti di cui al punto 1 b): analoghe a quelle previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.
4. Negli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. possono essere ammessi tali strutture, con le caratteristiche e dimensioni individuate nei commi precedenti solamente a seguito di Autorizzazione Amministrativa rilasciata dal Comune, previa acquisizione dell'Autorizzazione della Competente Soprintendenza.
5. Nelle zone vincolate ai sensi del D.Lgs.42/2004 sono ammesse tali strutture con le dimensioni e caratteristiche individuate nei commi precedenti, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica e ambientale
6. La realizzazione di tali elementi di arredo (gazebi, pergolati, casettine ricovero attrezzi, ecc.) aventi dimensioni superiori e caratteristiche differenti rispetto a quanto sopra riportato, saranno oggetto di preventivo titolo abilitativo (Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire in relazione all'entità della struttura da realizzare) nel rispetto di quanto prescritto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene, dalla normativa di zona del Piano Regolatore Generale Comunale e relativa Normativa Tecnica di Attuazione (distanze, indici planivolumetrici, ecc), dal Codice della Strada, da vincoli specifici e dalle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

**TITOLO III – QUALITÀ FORMALE E COMPOSITIVA DEGLI EDIFICI E DEGLI INSEDIAMENTI****Art. 74: CRITERI GENERALI**

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:
  - a) il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
  - b) i prospetti dei fabbricati, le loro coperture;
  - c) lo spazio aereo tra il suolo, i prospetti e le sommità delle costruzioni.

In via esclusivamente esemplificata sono soggetti alla disciplina delle presenti norme: le murature ed i rivestimenti dei prospetti, la intonacatura e tinteggiatura dei medesimi, le nuove aperture, gli elementi architettonici e decorativi, i canali di gronda ed i pluviali, i cornicioni e di manti di copertura, i comignoli e le canne fumarie, i serramenti esterni.

Tali interventi sono soggetti al titolo abilitativo connesso alla natura e consistenza delle opere da realizzare così come previsto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, nonché dal presente Regolamento Edilizio Comunale.

**Art. 75: MANUTENZIONE DECORO E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

1. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica. Le finiture degli edifici in tutto il territorio comunale dovranno corrispondere alle indicazioni di cui agli articoli specifici del vigente regolamento edilizio ed essere opportunamente mantenute al fine di corrispondere alle esigenze di decoro urbano.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitante previsto dalla normativa vigente.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art.7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.
6. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

**Art. 76: MURATURE CON PARAMENTO FACCIA A VISTA**

1. È ammessa la sagramatura, la stuccatura con stilature a ferro con fugatura scavata e la stuccatura alla capuccina.
2. È ammessa, con l'esclusione degli edifici soggetti a restauro scientifico, il paramento faccia a vista, anche su edifici già intonacati, se da sondaggi preliminari dell'intonaco la muratura sottostante risulta di buona fattura ed omogenea per tipo di mattone usato e tessitura, sentito il parere dell'ufficio Tecnico Comunale. In caso di ristrutturazione in zona 'A' o di edifici soggetti assoggettati a particolare vincolo dal P.R.G. comunale ricadenti in altre zone urbanistiche, soluzioni di murature faccia a vista con tessitura particolare come con mattoni solo di testa, di punta, con corsi alternati in rilievo, ecc. dovranno essere sottoposte a preventiva valutazione da parte della "Commissione per la qualità architettonica ed il Paesaggio" sulla base di esaurienti elaborati tecnici in scala 1:20.



**Art. 77: MURATURE INTONACATE - RIVESTIMENTI**

1. La riproposizione o l'integrazione degli intonaci negli interventi di restauro scientifico dovrà avvenire sulla base di apposite analisi (chimica, granulometrica, ecc.) sulla composizione dell'intonaco originario e comunque sempre previa campionatura da sottoporre al parere degli uffici tecnici di competenza.
2. Negli interventi di 'restauro conservativo' dette analisi potranno essere prescritte sentiti gli uffici sopradetti. Solo nel caso in cui il consolidamento si dimostrasse inefficace, si potrà procedere alle eventuali sostituzioni, con materiali della stessa natura e con le stesse tecniche.

**Art. 78: TINTEGGIATURE**

1. Nelle zone 'A' ed in relazione agli edifici assoggettati a particolare vincolo dal P.R.G. comunale ricadenti in altre zone urbanistiche, tutte le superfici intonacate dovranno essere adeguatamente tinteggiate.
2. Per gli edifici fuori dalle zone 'A' o non assoggettati a particolare vincolo dal P.R.G. comunale, il colore dei prospetti dovrà essere proposto in fase di progetto ed approvato congiuntamente al progetto stesso, fatta salva la possibilità di prescrivere l'esecuzione di campioni.
3. Per interventi di tinteggiatura di facciate di edifici in zona A o comunque assoggettati a particolare vincolo dal P.R.G. comunale o a norme sovraordinate ricadenti in altre zone urbanistiche, è prescritta una adeguata campionatura in loco da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale o di altro ente competente.
4. Per la tinteggiatura completa di facciate di pregio con particolari elementi architettonici e decorativi, quali le facciate rinascimentali, neoclassiche con alternanze ritmiche di parti in rilievo, colonne, balaustre, ecc. dovrà essere presentato un apposito progetto in scala (1:100–1:50) con le indicazioni delle diverse tinte proposte per i vari elementi del prospetto.
5. Le necessarie campionature da sottoporre al parere della "Commissione per la qualità architettonica ed i paesaggio" e dell'Ufficio Tecnico Comunale, ciascuno per le proprie competenze, dovranno essere effettuate con indicazione del colore di tutte le parti architettoniche da tinteggiare.
6. L'amministrazione comunale, al fine di armonizzare in maniera organica i cromatismi dei fabbricati, può predisporre un idoneo Piano del Colore nell'ambito del proprio territorio comunale.

**Art. 79: NUOVE APERTURE E MODIFICA DELLE BUCATURE ESISTENTI**

1. Nuove aperture o modifiche di quelle esistenti per gli edifici della zona 'A' e di quelli assoggettati a particolare vincolo dal P.R.G. comunale ricadenti in altre zone urbanistiche, saranno valutate unitamente al progetto di intervento sull'edificio.
2. Nel caso in cui l'intervento sia limitato alla sistemazione del prospetto o alle bucatore, (nuove aperture, modifiche, ripristino di aperture originarie) queste dovranno essere documentate per quanto attiene la preesistenza e valutate sulla base di uno studio del/i prospetto/i complessivo/i.
3. Per tutte le altre zone, le modifiche delle aperture potranno essere proposte nel rispetto delle esigenze estetico formali del progetto complessivo dell'edificio, anche attraverso un ridisegno globale del fronte interessato.
4. Le istanze dovranno documentare con opportuni elaborati (stato di fatto e stato di progetto, documentazione fotografica) le modificazioni proposte.

**Art. 80: ELEMENTI DECORATIVI ED ARCHITETTONICI**

1. La sostituzione di elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili, in pietra, arenaria, cotto, ecc. come lesene, capitelli, davanzali, balconi, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, scale, soglie, portali, ecc. deve avvenire di norma, sia in caso di restauro che di qualsiasi altro intervento previsto sugli edifici vincolati della zona 'A' ed in quelli assoggettati a particolare vincolo dal P.R.G. comunale ricadenti in altre zone urbanistiche, con gli stessi materiali e le stesse tecniche di lavorazione, usati nella tradizione locale.
2. In tutte le altre zone in tutti gli interventi edilizi i bancali aggettanti dal filo muro sullo spazio pubblico, ad una altezza dal suolo inferiore a m.2,50 non potranno sporgere più di 15 cm.
3. È prescritta la conservazione degli elementi architettonici peculiari isolati o accorpati alle proprietà. quali: pozzi, esedre, lapidi, edicole sacre, numeri civici in disuso marmette ecclesiastiche, paraste, ecc. oltre alla conservazione è prescritta la non rimozione dalla sede di origine.

**Art. 81: CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

1. Nelle zone 'A' o negli immobili tutelati a qualsiasi titolo ed in qualunque zona, i canali di gronda ed i pluviali non dovranno essere realizzati con materiale plastico.
2. Nelle altre zone del territorio comunale sono ammesse gronde e pluviali in materiali diversi (lamiera zincata, acciaio inox, pvc. ecc.) in forme e sezioni varie, purché ci sia omogeneità di materiale e tipo di profilo tra la gronda ed il pluviale per ogni unità edilizia
3. In tutte le zone il diametro dei discendenti sulla pubblica via, non potrà essere superiore a cm.15 e la parte terminale per una altezza di m.1,5 dovrà essere preferibilmente dello stesso materiale con esclusione dei materiali plastici.

**Art. 82: SERRAMENTI ESTERNI ED OPERE IN FERRO****1. FINESTRE**

Sono vietate nelle zone 'A' e negli immobili tutelati a qualsiasi titolo ed in qualunque zona: serramenti in alluminio anodizzato semplice.

Su tutto il territorio comunale sono vietati le chiusure di balconi e terrazzi visibili da spazi pubblici con infissi vetrati; ciò a salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti. Le chiusure di detti balconi e terrazzi potranno essere autorizzate solo sulla base di progetti condivisi da parte di tutti i proprietari del fabbricato.

**2. OPERE IN FERRO**

Nelle zone 'A' e negli edifici tutelati le inferriate per finestre dovranno essere recuperate nei disegni originali.

Gli eventuali aggetti delle nuove inferriate del tipo a sporgere non potranno superare i 60 cm. dal filo muro, purché ad una altezza dal suolo non inferiore a m.2,50.

In caso di interventi sostitutivi, potranno essere valutate positivamente soluzioni di reinterpretazione sulla base di progetti esecutivi in scala adeguata.

**Art. 83: MANTI DI COPERTURA E CORNICIONI****1. MANTI DI COPERTURA**

Si riconosce che il tetto a falde con coppi è elemento caratterizzante e distintivo delle coperture del territorio comunale, pertanto viene assunto come riferimento fondamentale per il patrimonio edilizio esistente.

Nelle zone 'A' e negli edifici tutelati a qualsiasi titolo ed in qualunque zona urbanistica del restante territorio, per qualsiasi tipo di copertura è previsto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi). Non è ammessa la sostituzione dei coppi con tegole alla marsigliese o con altri materiali.

Per manti esistenti di natura diversa è ammesso il rimaneggiamento con i materiali esistenti; nel caso di sostituzione detti manti dovranno essere realizzati in laterizio o con materiali tradizionali.

Per gli edifici soggetti a restauro conservativo, il rifacimento in coppi è obbligatorio anche in caso di intervento di manutenzione straordinaria. Negli edifici esistenti a destinazione non residenziale (stalle, fienili, magazzini agricoli) al di fuori della zona 'A' è ammesso l'uso del fibrocemento solo come sottocoppo.

Gli edifici a destinazione residenziale delle zone agricole, con copertura tradizionale in coppo, dovranno conservare l'originaria tipologia di copertura.

Per gli edifici con diverso manto di copertura rimane prescritto quanto indicato al punto precedente del presente articolo. L'apertura di finestre a tetto, potrà essere realizzata oltre che con lucernai, con la costruzione di abbaini.

Tali abbaini dovranno essere realizzati per aperture singole, con l'esclusione di abbaini multipli a nastro che determinano dei tagli trasversali della falda di copertura.

Nel caso di più abbaini sulla stessa falda, questi dovranno risultare infilati con le finestre dei piani sottostanti e non potranno risultare in numero superiore a quello delle stesse bucaure.

Soluzioni progettuali diversificate rispetto alle indicazioni sopra riportate, potranno essere accettate solamente a seguito della presentazione di una motivata documentazione progettuale da sottoporre al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

**2. CORNICIONI**

I cornicioni fanno parte integrante dell'assetto architettonico degli edifici e pertanto devono essere mantenuti nelle forme adeguate al tipo di fabbricato come epoca e come carattere. La costruzione di nuovi cornicioni potrà essere realizzata in pietra, in cotto, c.a. con intonaco a seconda delle caratteristiche dell'edificio. Per i nuovi cornicioni sostituiti o costruiti in mancanza di riferimenti, l'aggetto non potrà superare gli 80 cm. esclusa la gronda.

Nelle zone 'A' ed in quelli assoggettati a particolare vincolo dal P.R.G. comunale ricadenti in altre zone urbanistiche, sono vietate le pensiline e tettoie o strutture simili aggiunte sui prospetti principali o sulle recinzioni.

**Art. 84:      COMIGNOLI E CANNE FUMARIE**

1. Si definiscono camini quei condotti utilizzati per l'evacuazione dei prodotti della combustione di un singolo apparecchio termico.
2. Si definiscono canne fumarie quei condotti utilizzati per l'evacuazione dei prodotti della combustione di più apparecchi termici.
3. Si definiscono comignoli i dispositivi posti a coronamento di un camino o di una canna fumaria atti a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione.
4. Le canne fumarie e gli sfiati multipli debbono essere possibilmente accorpate in un unico elemento integrato con il fronte dell'edificio.

**TITOLO IV – PRESCRIZIONI VARIE****Art. 85: CRITERI GENERALI**

2. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:
  - a) il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
  - b) i prospetti dei fabbricati, le loro coperture, le recinzioni prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico ;
  - c) lo spazio aereo tra il suolo, i prospetti e le sommità delle costruzioni.
3. In via esclusivamente esemplificata sono soggetti alla disciplina del presente titolo:
  - a) le murature ed i rivestimenti dei prospetti, laintonacatura e tinteggiatura dei medesimi, le nuove aperture, gli elementi architettonici e decorativi, i canali di gronda ed i pluviali, i cornicioni e di manti di copertura, i comignoli e le canne fumarie, i serramenti esterni, le vetrine, vetrinette bacheche, le insegne ed i cartelli pubblicitari, le recinzioni ed i muri di cinta, le installazioni tecnologiche sulle coperture;
  - b) le installazioni tecnologiche inserite nello spazio aereo, gli striscioni ed ogni altro mezzo pubblicitario applicato a linee aeree;
  - c) il verde pubblico e quello privato prospiciente il suolo pubblico o di uso pubblico, le pavimentazioni stradali, gli impianti di pubblica illuminazione, le piste ciclabili, gli elementi di comfort urbano, le edicole ed i chioschi, le pubbliche affissioni.

**Art. 86: VETRINE E SERRANDE**

1. Per il rinnovo e la sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere, in ogni edificio del territorio comunale, dovranno essere presentati appositi elaborati nelle forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali ed illuminazione previsti all'esterno. Per i negozi inseriti negli edifici della zona 'A' e negli edifici tutelati a qualsiasi titolo ricadenti in qualunque zona urbanistica sono vietati serramenti in alluminio anodizzato.
2. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati alla conservazione e ripristino.
3. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

**Art. 87: TENDE E FRANGISOLE**

1. Le tende esterne in oggetto destinate a proteggere dal sole botteghe e negozi, devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse.
2. In una stessa unità architettonica le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture archivoltate devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche.
3. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a ml.2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. Ove la larghezza del marciapiede risulti inferiore o uguale a un metro, la tenda potrà sporgere sino al filo dello stesso. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a ml.5,10 dal suolo.
4. Le tende su spazio pedonale non hanno limiti di oggetto, salvo permettere il transito dei veicoli ammessi alla saltuaria circolazione.
5. L'installazione di tende esterne è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in guisa da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.
6. Nessuna tenda o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico, può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali; ecc.
7. È comunque soggetta ad Autorizzazione amministrativa, l'installazione di tende o frangisole che aggettano sul suolo pubblico. È altresì soggetta ad Autorizzazione amministrativa l'installazione di

tende o frangisole in relazione ad edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (per i quali dovrà altresì essere presentata l'autorizzazione della competente Soprintendenza) nonché in riferimento a quelli di particolare pregio identificati dal P.R.G. Comunale.  
In tutti gli altri casi, l'installazione di tende e frangisole che non aggettano su suolo pubblico, è soggetta a regime libero, nel rispetto delle disposizioni dettate nei commi precedenti.

#### **Art. 88:      MEZZI PUBBLICITARI**

1. I mezzi pubblicitari sono definiti dall'art.47 del D.P.R. 495 del 16/12/1992.
2. Nei centri abitati, nelle zone 'A' ed in prossimità di edifici tutelati sono vietate sorgenti luminose, cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari luminosi a luce intermittente, con intensità luminosa superiore a 150 candele per mq., o che comunque provochi abbagliamento, e quelle su lavagne elettroniche con scritte continue mobili, esterne agli esercizi.
3. Nelle zone 'A' ed in prossimità di edifici di valore storico artistico ed architettonico, vincolati dalla Soprintendenza ai monumenti e comunque in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto, i cartelli pubblicitari non potranno essere installati.
4. Le insegne di esercizio dovranno essere di norma installate nel ragno o vano delle porte degli esercizi, potranno inoltre essere installati a bandiera orizzontale, verticale, a tetto, su pensiline, su supporti metallici ecc.
5. Con l'esclusione degli edifici tutelati e di quelli compresi nelle zone 'A' sono ammesse vetrofanie (scritte su vetri) delle finestre o insegne collocate su parti diverse delle facciate a quegli esercizi privi di luci, aperture o vetrine sulla pubblica via. Nelle zone 'A' le insegne di esercizio potranno essere collocate esclusivamente entro il ragno/vano della porta dei negozi, nei sopraluca e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In conseguenza le insegne di esercizio non dovranno mai sporgere dal filo esterno dei muri o dal filo degli elementi architettonici. Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme.
6. Nelle zone 'A' non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie pubbliche e private, e dei servizi di interesse pubblico (come cartelli di segnalazione telefonica, cartelli di segnalazione stradale, fermate di mezzi di trasporto pubblico, ecc.); potranno essere ammesse, in via eccezionale, le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.).
7. Le insegne di esercizio a bandiera, ove ammesse, poste all'esterno di edifici dotati di marciapiede sopraelevato dalla sede stradale, dovranno essere collocate ad almeno 3,00 m. dal suolo, a partire dal bordo inferiore. Quelle installate in strade prive di marciapiede, dovranno essere poste in opera ad almeno 5,10 m. dal suolo. Le sporgenze per le strade prive di marciapiede e portico dovranno essere contenute in:
  - a) cm.50 per le strade di larghezza inferiore a 5,00 m.;
  - b) cm.75 per le strade di larghezza superiore a 5,00 m.
8. L'aggetto dell'insegna a bandiera dovrà comunque essere sempre inferiore al filo esterno del marciapiede almeno di 30 cm.
9. Nelle zone 'A' sono vietati lampioncini esterni posti ai lati degli esercizi o comunque collocati sulla facciata.
10. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari installati entro i centri abitati, non dovranno superare la superficie di 3,00 mq. ad eccezione delle insegne di esercizio poste parallelamente al senso di marcia dei veicoli o in aderenza ai fabbricati, che possono raggiungere la superficie di 10,00 mq.; qualora la superficie di ciascuna facciata dell'edificio ove ha sede l'attività sia superiore a 100 mq., è possibile incrementare la superficie dell'insegna di esercizio nella misura del 10% della superficie di facciata eccedente 100 mq., fino al limite di 20,00 mq.
11. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari installati entro i centri abitati, dovranno distare dal limite della carreggiata di almeno 1,50 m.
12. Il bordo inferiore dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari, ad eccezione degli impianti pubblicitari di servizio, posti entro i centri abitati, deve essere, in ogni suo punto ad una quota non inferiore a ml.2.20 rispetto a quella della banchina stradale o del marciapiede misurata nella sezione stradale corrispondente.

13. Entro i centri abitati ai cartelli ed agli altri mezzi pubblicitari collocati in posizione parallela al senso di marcia dei veicoli e posti in aderenza, per tutta la loro superficie a fabbricati, o comunque posti a distanza non inferiore a 1.50 m. dal limite della carreggiata, non si applicano le norme di cui all'art.51 comma 4 e quelle di cui al comma 3 lett. c) del D.P.R.495/92, semprechè siano rispettate le disposizioni dell'art.23 comma 1 del D.Lgs.285 del 30.04.1992; in questi casi non sono rispettate inoltre le distanze indicate al comma 4, ad eccezione di quelle relative alle intersezioni.
14. Le sorgenti luminose, i cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari luminosi installati entro i centri abitati, dovranno avere una sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale. Particolare cautela sarà adottata nell'uso dei colori, specialmente del rosso e del verde, e del loro abbinamento, al fine di non generare confusione con la segnaletica luminosa, specialmente in corrispondenza e in prossimità delle intersezioni. Nel caso di intersezioni semaforizzate, ad una distanza dalle stesse inferiore a 50 m., dentro i centri abitati è vietato l'uso dei colori rosso e verde nelle sorgenti luminose, nei cartelli, nelle insegne di esercizio e negli altri mezzi pubblicitari posti a meno di m.1,50 dal bordo della carreggiata, salvo motivata deroga da parte dell'Amministrazione Comunale.
15. La croce rossa luminosa è consentita esclusivamente per indicare farmacie, ambulatori e posti di pronto soccorso.
16. Entro i centri abitati, per gli impianti pubblicitari di servizio costituiti da paline e pensiline di fermata autobus, e di transenne parapetonali recanti uno spazio pubblicitario con superficie inferiore a 3 mq., si applicano le seguenti distanze, semprechè siano rispettate le disposizioni dell'art.23 comma 1 del D.Lgs.285/92:
  - a) 1,50 m. dal limite della carreggiata;
  - b) 25 m. dagli altri cartelli e mezzi pubblicitari;
  - c) 30 m. prima dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione;
  - d) 25 m. dopo i segnali stradali di pericolo e prescrizione;
  - e) 25 m. prima dei segnali di indicazione;
  - f) 25 m. dopo i segnali di indicazione;
  - g) 3,00 m. dal punto di tangenza delle curve come definite dall'art.3 comma 1 punto 20) del D.Lgs.285/92;
  - h) 30 m. prima delle intersezioni;
  - i) 25 m. dopo le intersezioni;
  - j) 100 m. dagli imbocchi delle gallerie.
17. Le distanze si applicano nel senso delle singole direttrici di marcia.
18. Nel caso in cui lateralmente alla sede stradale e in corrispondenza del luogo in cui viene chiesto il posizionamento di impianti di pubblicitari di servizio di cui sopra, già esistano a distanza inferiore a 1,50 m. dalla carreggiata, costruzioni fisse, muri, di altezza non inferiore a 3 m., è ammesso il posizionamento stesso in allineamento con la costruzione fissa o con il muro. Non devono in ogni caso ostacolare la visibilità dei segnali stradali entro lo spazio di avvistamento.
19. Nei centri abitati, le transenne parapetonali non dovranno superare la superficie di 3,00 mq., con spazi pubblicitari di superficie massima 1,50 mq., dovranno essere realizzate nelle loro parti strutturali con materiale non deperibile e resistente agli agenti atmosferici, dovranno avere sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale e dovrà tener conto del circostante contesto storico-architettonico, semprechè siano rispettate le disposizioni dell'art.23 comma 1 del D.Lgs.285/92.
20. Entro i centri abitati è vietata la collocazione di cartelli ed altri mezzi pubblicitari a messaggio variabile, aventi un periodo di validità inferiore a 5 minuti, in posizione trasversale al senso di marcia dei veicoli.
21. Entro i centri abitati nelle stazioni di servizio e nelle aree di parcheggio possono essere collocati cartelli, insegne di esercizio e altri mezzi pubblicitari la cui superficie complessiva non supera l' 8% delle aree occupate dalle stazioni di servizio e delle aree di parcheggio; dal computo della superficie dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari sono esclusi quelli attinenti ai servizi prestati presso la stazione o l'area di parcheggio.
22. La collocazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari lungo le strade o in vista di esse è soggetta in ogni caso ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario. Nell'interno dei centri abitati l'autorizzazione è rilasciata dai comuni previo nulla osta dell'ente proprietario della strada.
23. E' vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari in prossimità, nelle aree o su edifici tutelati come beni culturali, salvo autorizzazione da parte della competente soprintendenza. E' altresì

vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari nell'ambito o in prossimità di beni paesaggistici di cui all'art. 134 della D.lgs. 42/2004, salvo autorizzazione ai sensi dell'art. 153 del citato decreto.

#### **Art. 89: NUMERAZIONE CIVICA**

1. È di competenza degli Uffici Comunali l'attribuzione del numero civico e degli 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), nel rispetto delle leggi vigenti.
2. La rimozione o l'alterazione della numerazione senza l'autorizzazione comunale costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle conseguenti sanzioni.

#### **Art. 90: TARGHE**

1. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente che si riferiscono a studi professionali ed uffici, pubblici e privati.
2. Dette targhe non potranno avere una superficie superiore a mq.0,35 (0,5x0,7) ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici quali lesene, colonne ecc.
3. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie, e le stesse dovranno essere tutte racchiuse in uno spazio di dimensioni non superiori a ml.0.80x1.20.
4. È vietato nelle zone 'A' e negli edifici tutelati a qualsiasi titolo ricadenti in qualunque zona urbanistica, l'uso di targhe in materiale plastico stampato a rilievo, all'esterno degli edifici (tipo magnetico).
5. Non è soggetta ad Autorizzazione l'installazione di targhe aventi dimensioni inferiori a cm.40x40, sempreché vengano rispettate le indicazioni riportate nei commi precedenti.

#### **Art. 91: BACHECHE E VETRINETTE**

1. Le bacheche e vetrinette che pubblicizzano attività, devono avere le dimensioni massime 1,20x0,80 ed essere costruite in metallo o legno verniciato, di profilo e colore compatibili con il prospetto dell'edificio sul quale se ne chiede la collocazione.
2. Nella zona 'A' e negli edifici tutelati a qualsiasi titolo ricadenti in qualunque zona urbanistica, sono vietate bacheche in alluminio anodizzato color oro e argento.
3. La domanda di autorizzazione deve essere corredata dalla indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28/12/2000, n.445 e s.m.i., del proprietario dell'edificio alla parete del quale la bacheca o vetrinetta dovrebbe essere applicata.
4. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nel rilascio della autorizzazione.

#### **Art. 92: ADDOBBI**

1. Gli addobbi tesi sopra la sede stradale potranno essere autorizzati solo per periodi determinati e limitati, con precisa esclusione di autorizzazioni permanenti.
2. L'Amministrazione potrà negare l'autorizzazione anche temporanea in funzione dei luoghi ove venisse proposta la collocazione dell'addobbo.
3. In ogni caso tali addobbi dovranno essere saldamente assicurati e dovranno essere posizionati nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Codice della Strada-D.lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i.-e dal relativo regolamento di esecuzione - D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.-.
4. Tali autorizzazioni non potranno essere rilasciate ove gli addobbi impediscono la fruizione prospettica delle emergenze architettoniche e paesaggistiche.
5. La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata da una planimetria da cui risulti l'ubicazione proposta, la documentazione fotografica dei luoghi e da una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica statica degli eventuali sostegni verticali (pali, lampioni, ecc.) a cui detti elementi sono fissati, nonché dalla documentazione prevista dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione succitati.

Nel caso di luminarie o altri addobbi collegati a linea elettrica, dovrà essere presentata, prima della loro messa in funzione, la dichiarazione di conformità di cui alla Legge 46/90 e s.m.i., sottoscritta dall'installatore abilitato ai sensi di legge.

6. Resta inteso comunque che gli addobbi, fuori dai centri abitati, potranno essere posti in opera previa autorizzazione degli enti proprietari o gestori della strada su cui detti cartelli saranno collocati. L'intera materia è comunque regolamentata dall'art.23 del Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. e del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i..

#### **Art. 93: IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

1. L'Amministrazione Comunale adotta come scelta di fondo, l'eliminazione progressiva di tutti gli impianti aerei esistenti, programmandone l'interramento, ove possibile, in occasione dei singoli interventi di adeguamento tecnologico o rinnovo.
2. È fatto obbligo agli enti interessati di rimuovere gli impianti in disuso, come fili, cavi, tubazioni, ecc, con il ripristino della superficie muraria.

#### **Art. 94: RECINZIONI E MURI DI CINTA**

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada-D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i.-e del relativo regolamento di esecuzione-D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.-, fatte salve le disposizioni previste dal Codice Civile nonché quelle contenute in piani particolareggiati di attuazione e lottizzazioni convenzionate già adottati, le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml.8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml.5.00, debbono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di ml.0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità.

Le recinzioni poste su fronte strada ricadenti all'interno dei centri abitati, così come definiti del Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. e del relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 16/12/1992, dovranno avere un'altezza non superiore a:

- a) ml.1,20 nel caso di recinzioni in muratura piena;
- b) ml.1.50 nel caso di recinzioni realizzate con muretto pieno di base, avente altezza non superiore a ml.0.40, e sovrastante rete o inferriata metallica o altro similare.
- c) Le recinzioni con altezze superiori a quanto indicato nei punti a) e b), dovranno essere sottoposte al parere della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Le recinzioni poste su fronte strada ricadenti fuori dei centri abitati, così come definiti del Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. e del relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 16/12/1992 n°495, non avranno limitazioni di altezze salvo quanto disposto dal Codice Civile.

Gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura.

Le recinzioni interne di nuova costruzione non devono superare i 3,00 ml. Per motivi di sicurezza o di estetica connessi a particolari destinazioni del lotto, quali detenzione di valori o sostanze pericolose, rottamazione, depositi di materiali da costruzione, attività sportive, aree militari, ecc., potranno essere consentite altezze maggiori o caratteristiche differenti. Nelle zone 'A' e negli edifici tutelati a qualsiasi titolo ricadenti in qualunque zona urbanistica, è consentito il ripristino dei muri di recinzione esistenti di qualunque altezza. Dovrà viceversa essere rispettata l'altezza massima pari al bancale delle finestre prospicienti le costruende recinzioni, qualora cieche, poste a meno di ml.3.00 dalle stesse.

2. Devono essere rispettati gli allineamenti esistenti, intesi come prolungamento virtuale delle facciate prospicienti le aree pubbliche degli edifici confinanti o, in mancanza, degli edifici più vicini lungo la strada; sono ammessi arretramenti maggiori ad esclusione degli interventi di sostituzione parziale, ampliamento o costruzione in aderenza ad edifici a schiera o in linea; potranno motivatamente essere esclusi dal rispetto degli allineamenti le cabine di alloggiamento di impianti tecnologici relativi alle reti infrastrutturali (ENEL, gas metano, TELECOM, ecc.).
3. La creazione di nuovi accessi alle proprietà laterali alle strade è regolamentata dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione.
4. In tutte le zone le recinzioni esistenti in ferro battuto dovranno essere mantenute e recuperate; sono vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento e in materiale plastico. In zona 'A' e



negli edifici tutelati a qualsiasi titolo ricadenti in qualunque zona urbanistica, sono vietate le recinzioni in pannelli stampati prefabbricati in cemento.

5. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni dovranno, essere tinteggiate (se intonacate) congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma e dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali.

#### **Art. 95: PASSI CARRAI, USCITA DALLE AUTORIMESSE ED ACCESSI**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla preventiva concessione di occupazione del suolo pubblico rilasciata dall'Ente gestore della strada.
2. I nuovi passi carrai devono distare almeno ml.12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e in ogni caso deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.
3. I passi carrai devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello o serranda a protezione della proprietà laterale deve essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata del veicolo in attesa di ingresso. In alternativa all'arretramento, solo nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è data la possibilità di dotare i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza.
4. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o delle serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.
5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.
6. Fuori dai centri abitati i cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
7. Le rampe, sia dentro che fuori dal centro abitato, devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml.2.50 se la rampa è rettilinea, e ml.3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.
8. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio, comporti interventi di modifica del suolo, quali: tombinamento scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione spallette in cls. o simili, realizzazione di rampe, ecc., dovrà essere presentata Denuncia di Inizio Attività corredata da idonea documentazione.

#### **Art. 96: PERCORSI CARRABILI, PEDONALI E I CORTILI**

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di percorsi carrabili e pedonali privati è soggetta alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività che dovrà essere corredata da idonea documentazione.
2. Nelle occupazioni di suolo pubblico deve essere lasciato libero un passaggio di almeno ml.1.00 per il transito dei pedoni e ml.2.50 per i veicoli.
3. Nei cortili è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm.100 (marciapiede) lungo i muri dei fabbricati, realizzata in modo da evitare l'infiltrazioni nell'edificio.

#### **Art. 97: CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI INTERRATE**

1. I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. I cavedi, i pozzi luce, le chiostrine ed assimilabili privi di ostacoli alla trasmissione della luce, devono rispettare tutte le seguenti dimensioni minime:
  - superficie in pianta, detratta la proiezione orizzontale di ballatoi o altri aggetti, deve risultare  $\geq$ mq.9.00. Per spazi delimitati su tre soli lati si considera la superficie inclusa nel poligono i cui

- vertici coincidono con la proiezione a terra dei vertici delle pareti che lo delimitano;
- larghezza minima m 3.00 su ogni lato;
  - la distanza normale minima di ciascuna finestra dalla parete antistante deve essere:
    - $\geq 10,0$  m per locali di attività principale;
    - $\geq 3,0$  m per locali adibiti ad attività secondaria;
  - l'altezza massima dei fronti (Hf) antistanti pareti finestrate deve risultare:
    - $\leq$  alla distanza dalla parete opposta, che presenti almeno una veduta asservita a locali di attività principale;
    - $\leq$  a 3 volte la distanza dalla parete opposta che presenti solo vedute asservite a locali di attività secondaria;

Sono fatte salve le deroghe previste all'art. 2 del presente R.E.;

4. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
5. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque di deflusso.

**Art. 98: MONUMENTI, CIPPI E TARGHE COMMEMORATIVE APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI**

1. I progetti per i nuovi monumenti, cippi e targhe di tipo commemorativo e/o celebrativo devono essere documentati con disegni e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e sono soggetti ad autorizzazione amministrativa sia che sorgano su area privata che pubblica.
2. I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe ecc. debbono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.
3. L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alle proprietà, applicare (o far applicare) sui prospetti delle costruzioni:
  - a) le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnate alle aree pubbliche;
  - b) i cartelli per segnalazioni stradali;
  - c) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
  - d) i cartelli indicatori dei pubblici servizi comunali, statali o equivalenti;
  - e) ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici.
4. Gli elementi indicati al comma precedente non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista neppure con la vegetazione. I proprietari dei relativi fabbricati, hanno l'obbligo di non rimuoverli e di ripristinarli nel caso venissero distrutte per cause a loro imputabili.
5. Le opere, gli apparecchi e gli elementi elencati al presente articolo non debbono recare danni o molestia agli utenti dello stabile.
6. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

**Art. 99: CHIOSCHI ED EDICOLE**

1. I chioschi per l'esercizio di attività commerciali, in genere posti su area pubblica, non potranno avere una superficie coperta superiore a mq.30 e sarà consentito il superamento di tale superficie nel caso in cui i piani commerciali o altre norme prescrivano una superficie minima superiore per una sola tabella merceologica; in tal caso la superficie massima consentita, sarà calcolata maggiorando il minimo del 25%.
2. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con massito cemento o asfalto.
3. Le eventuali pavimentazioni dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati, posti in opera a secco e facilmente rimovibili, come quadroni in ghiaietto lavato su sabbia, mattonelle di cemento autobloccanti o semplice strato di ghiaia in natura.
4. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.
5. I chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione

stradale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.

6. La sostituzione o l'inserimento di nuovi chioschi dovrà avvenire con la utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successi ampliamenti.
7. Sono vietate nuove strutture per chioschi in pannelli o telai in alluminio anodizzato colore oro o argento.
8. Le domande di Permesso di Costruire dovranno essere corredate da idonea documentazione; dovrà inoltre essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento.
9. Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici. Comunque tale ulteriore superficie non dovrà superare i mq.6.
10. La sostituzione o l'inserimento di nuovi chioschi può essere permessa solo se questi utilizzano strutture amovibili dotate dei necessari servizi tecnologici predisposti all'interno della struttura stessa, in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successivi ampliamenti.
11. Interventi di ristrutturazione, sostituzione o ampliamento di chioschi esistenti potranno essere assentiti solo se l'intervento riporterà il chiosco nel rispetto integrale della disciplina di cui al presente articolo.
12. La concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre dodici mesi consecutivi. È fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso.
13. In relazione ad elementi precari quali cabine fotografiche, telefoniche, chioschi per biglietterie, attrezzature pubblicitarie varie e simili, è necessaria per la loro installazione sul suolo pubblico, la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:
  - a) non interferenza con edifici di valore artistico-monumentale;
  - b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
  - c) verifica delle condizioni di sicurezza;
  - d) verifica di reale utilità pubblica.

#### **Art. 100:   DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

1. I distributori di carburante sulle strade urbane ed extraurbane debbono essere dotati dei necessari spazi di accesso ed uscita e di aree sufficienti a non interferire con la viabilità meccanica, ciclabile o pedonale.
2. La realizzazione di nuovi distributori di carburante dovrà essere effettuata nel rispetto delle normative e regolamenti di carattere nazionale, regionale, provinciale e comunale, vigenti al momento della loro realizzazione. Tali strutture potranno essere realizzate solo a seguito del rilascio di Permesso di Costruire.

#### **Art. 101:   ATTREZZATURE DI CANTIERE**

1. In cantiere possono essere installate le attrezzature ed i macchinari necessari all'esecuzione dei lavori; tra tali opere rientrano anche modeste baracche in legno o metallo destinate al ricovero temporaneo di attrezzature e personale nonché i relativi servizi igienici.
2. Tali attrezzature, di norma, non sono soggette a nessun titolo abilitativo e dovranno essere immediatamente rimosse alla conclusione dei lavori.  
In ogni caso il loro posizionamento dovrà essere rispettoso delle norme del Codice Civile e dei diritti di terze persone interessate.

#### **Art. 102:   MANUFATTI TEMPORANEI O STAGIONALI**

1. È soggetta al regime dell'Autorizzazione Amministrativa l'installazione, su suolo pubblico o privato, di strutture temporanee, anche tamponate, ma completamente e facilmente amovibili, a servizio di attività commerciali, artigianali, agricole, e produttive o di servizio in genere. Tali manufatti non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate alle

disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada e non devono interessare aree verdi, aiuole, alberature anche singole, aree sia pubbliche che private interessate alla sosta; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale. Devono essere realizzate con materiali di facile smontaggio ed imbullonate; la tamponatura della struttura portante è ammessa con materiali quale vetro, plexiglas o similari; la pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. In presenza di più attività deve essere prevista una soluzione unitaria.

2. In relazione all'applicazione delle presenti disposizioni, si intendono temporanee le installazioni di durata non superiore ad un anno.
3. Le autorizzazioni relative, sono rinnovabili a seguito di nuova richiesta presentata almeno 60 (sessanta) giorni prima della data di scadenza dell'autorizzazione in essere.
4. Si specifica inoltre che, entro il termine di validità dell'autorizzazione, sarà cura ed onere del soggetto autorizzato di rimuovere e ripristinare lo stato dei luoghi.
5. Nel caso di occupazioni di suolo pubblico si applicheranno tutte le disposizioni dettate dal vigente "Regolamento per l'applicazione del Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

#### **Art. 103: IMPALCATURE E PONTEGGI**

1. Fatto salvo il rispetto delle specifiche norme in materia la collocazione di impalcature e ponteggi sul suolo pubblico o di uso pubblico è soggetta ad concessione di occupazione di suolo pubblico nei modi e nei termini previsti dal vigente "Regolamento Comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".
2. La durata dell' occupazione non potrà essere superiore a quella del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori ove esistente, o suoi rinnovi.
3. Le impalcature ed i ponteggi che insistono sul suolo pubblico o di uso pubblico debbono presentare una altezza minima di m.2,30 dal suolo.
4. Le impalcature ed i ponteggi destinati a coprire, anche solo in parte, emergenze di rilevante valore architettonico e/o ambientale, quando non abbiano lo scopo di protezione o funzione strutturale portante, possono essere concesionate per il periodo strettamente necessario all'esecuzione delle opere.
5. Nel caso di sospensione dei lavori o di inattività di fatto del cantiere che si protraggano per oltre un anno, le impalcature ed i ponteggi debbono essere rimossi a cura e spese del soggetto autorizzato all'intervento o dei suoi aventi causa.
6. Per ponteggi o impalcature da installare in caso di accertati stati di pericolo dovrà essere presentato, ove occorra ai sensi del presente regolamento, un progetto edilizio strutturale per l'eliminazione definitiva del pericolo stesso entro e non oltre centoventi giorni dalla notifica dell'ordinanza del Sindaco o del Dirigente (nei limiti delle rispettive competenze istituzionali) fatta salva la possibilità di proroga per opere che presentino particolare complessità o rilevanza architettonica.
7. L'ordinanza del Sindaco o del Dirigente di rimozione dello stato di pericolo costituisce concessione all'occupazione del suolo pubblico nei limiti contenuti nel provvedimento stesso.

#### **Art. 104: MOSTRE E DEPOSITI ALL'APERTO**

1. Le mostre all'aperto di materiali edili o vari e depositi di materiali ferrosi risultanti dalla demolizione di automezzi, non dovranno arrecare disturbo al decoro dell'ambiente circostante.
2. Tali depositi e mostre dovranno pertanto essere recintati con siepi vive o con recinzioni preferibilmente cieche, tali da schermare il più possibile la vista dei cumuli e dell' accatastamento dei materiali, dai luoghi di pubblico accesso.
3. I cumuli di materiali posti a ridosso delle recinzioni con luoghi pubblici, non potranno superare l'altezza della recinzione.
4. I depositi di auto in disuso fuori dai centri urbani dovranno essere circondati da siepi o da alberature, tali da schermare la vista dalle pubbliche vie.
5. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario e di altri regolamenti di Polizia Urbana o delle NTA del P.R.G./V esistenti. Le istanze dovranno essere documentate, così come previsto dal presente R.E..

**Art. 105: IMPATTO VISIVO ED AMBIENTALE DEGLI APPARATI TECNOLOGICI (ANTENNE RADIO-TELEVISIVE E COLLETTORI SOLARI, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO, ECC.)**

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le radioantenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici: ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.
3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o sulle pareti degli stessi purché non prospicienti su spazi pubblici.
4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale, le antenne di cui al comma precedente debbono essere possibilmente unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
5. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno delle pareti dell'edificio. Quando i cavi debbono essere collocati all'esterno la loro sistemazione deve avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti. Sono vietati i cavi volanti.
6. Potranno essere installati collettori solari:
  - a) sulla copertura dell'edificio solamente se posizionati a raso della falda;
  - b) nell'ambito della corte di pertinenza solamente se posizionati in zona non prospiciente le pubbliche vie o aree pubbliche, a condizione che gli stessi vengano adeguatamente schermati con adeguate recinzioni armonizzate all'edificio principale o mediante piantumazione di siepi vive.
7. I motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti posteriori dell'edificio, e quindi non direttamente prospettanti la pubblica via o zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato.
8. È vietata, in genere negli edifici in zone 'A' o comunque vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004 o dalle norme di Piano:
  - a) l'installazione di antenne paraboliche;
  - b) l'installazione di collettori solari;
  - c) l'installazione di impianti di climatizzazione con elementi che alterino i fronti del fabbricato.

Tali impianti comunque potranno essere installati solamente a seguito del parere della competente Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio e/o della Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio, e posizionate in modo tale da non risultare direttamente visibili da ogni fronte dell'edificio.

**Art. 106: REQUISITI ESSENZIALI DELLE PAVIMENTAZIONI SUL SUOLO**

1. Gli interventi che hanno per oggetto le pavimentazioni stradali devono essere realizzati sulla base di progetti specifici, nel rispetto degli atti di pianificazione comunale e delle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia.
2. La scelta dei materiali e le soluzioni tecniche debbono rispondere alle esigenze di sicurezza degli utenti, con particolare riguardo alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
3. Per interventi di particolare rilievo, sentita la competente Soprintendenza potranno essere richiesti preliminari sondaggi a fini archeologici. Degli eventuali ritrovamenti deve essere data immediata comunicazione al Comune ed alla Soprintendenza per i provvedimenti di competenza.

**Art. 107: PAVIMENTAZIONI STRADALI**

1. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) debbono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.
2. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali.
3. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, debbono inoltre:
  - a) prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici, fibre ottiche, ecc.) e costruire in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;
  - b) prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);
  - c) distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
  - d) evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.
4. I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici scabre.
5. Le pavimentazioni lapidee che presentano una superficie levigata dovranno essere trattate con interventi idonei quali bocciardatura, martellinatura, scarpellatura, gradinatura, fiammatura, trattamento con acidi.

**Art. 108: MARCIAPIEDI**

1. Le strade, di norma, devono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati chiaramente distinti dalla carreggiata.
2. I marciapiedi di nuova realizzazione devono avere una larghezza minima di metri 1,50 compreso il bordo ed essere dotati, negli incroci ed in corrispondenza degli attraversamenti, di appositi accorgimenti conformi alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino superiore a 2.50 cm.. In casi particolari la larghezza può ridursi a m.1,10 nel rispetto comunque delle norme che regolano l'abbattimento delle barriere architettoniche.

**Art. 109: SAGRATI E AREE SPECIALI**

1. I sagrati delle chiese, che allo stato attuale possono presentare una situazione di degrado od una destinazione architettonicamente incongrua, dovranno essere risistemati sulla base di appositi progetti.
2. Gli interventi su aree speciali (piazze, slarghi, porticati, gallerie) dovranno essere sottoposte a specifici progetti di sistemazione nel rispetto degli atti di pianificazione comunale e delle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia.

**Art. 110: PISTE CICLABILI E AREE DI SERVIZIO**

1. Le piste ciclabili sono quelle previste dal Codice della Strada.
2. Le piste ciclabili nel loro insieme devono formare un sistema continuo costituito da una maglia di percorsi protetti e finalizzati ad una mobilità individuale alternativa al mezzo meccanico.
3. La realizzazione di tali interventi dovrà essere compatibile con il programma per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e il completamento di itinerari ciclabili o pedonali nel territorio comunale.
4. Tutti i percorsi dovranno mettere in relazione il maggior numero possibile di luoghi generatori di interessi, collegando, in un modo continuo tra loro, le diverse parti dei centri.
5. La continuità delle piste ciclabili dovrà essere garantita anche attraverso diverse soluzioni tipologiche in funzione dello stato fisico dei luoghi e delle sezioni stradali esistenti.

6. In sede di progettazione degli interventi, devono essere previste aree di servizio attrezzate alla sosta delle biciclette lungo i percorsi ciclabili ed in corrispondenza di particolari punti nodali a cui attribuire la funzione di scambiatore di traffico.
7. Le piste ciclabili in funzione delle diverse situazioni spaziali esistenti si distinguono come segue.
  - a) Piste ciclabili con propria sede autonoma. Comprendono:
    - piste ciclabili esistenti o realizzabili in sezione stradale già predisposte;
    - piste ciclabili in bordo strada, ad una o più corsie, per uno o più sensi di marcia, individuate attraverso l'allargamento o l'utilizzazione di parte della sede stradale esistente.
  - b) Piste ciclabili realizzate in promiscuità con altri tipi di traffico. Comprendono:
    - percorsi con traffico misto ciclabile-meccanico in cui la pista trova sede in vialetti laterali alla strada principale, finalizzati anche al raccordo degli accessi carrai privati con la viabilità di scorrimento ed alla eventuale sosta degli automezzi;
    - percorsi con traffico-pedonale con sede in bauletti sopraelevati di adeguata dimensione. I due flussi sono distinti attraverso un uso differenziato della pavimentazione o con ulteriore dislivello fra questi di 6/7 cm.

#### **Art. 111: CARATTERISTICHE DELLE PISTE CICLABILI**

1. Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre 1999, n.557, al Codice della Strada-D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i.-ed al relativo regolamento di esecuzione-D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.-

#### **Art. 112: ESECUZIONE DI IMPIANTI A RETE NEL SOTTOSUOLO**

1. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva Concessione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto.
2. La Concessione di cui al comma 1 si intende accolta qualora entro 60 giorni dalla domanda non sia stato comunicato un formale diniego.
3. Tali interventi sono soggetti comunque alle disposizioni del regolamento comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, che disciplina le modalità di richiesta, rilascio, rinnovo, revoca e decadenza dell'atto di concessione di occupazione di spazi ed aree pubbliche, nonché i criteri di determinazione ed applicazione del canone dovuto per le occupazioni medesime.

#### **Art. 113: ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Negli interventi di sistemazione della viabilità dovrà essere perseguito l'obiettivo di conseguire il superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 114: PARACARRI, FITTONI, DISSUASORI DI TRAFFICO**

1. I paracarri in pietra naturale esistenti debbono essere conservati e reintegrati ove mancanti nelle relative sequenze.
2. Possono essere impiegati paracarri, fittoni, paletti con o senza catenelle, dissuasori di traffico anche di nuovo disegno a protezione dal traffico veicolare, delle piste ciclabili, dei marciapiedi e delle aree esclusivamente pedonali, delle piazze, degli slarghi, dei sagrati e di aree private.

#### **Art. 115: PUBBLICA ILLUMINAZIONE – CRITERI GENERALI**

1. Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere dotati di adeguati impianti di pubblica illuminazione. Tali impianti devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza CEI, e della L.R. 19/2003 sull'inquinamento luminoso.
2. Negli impianti di nuova costruzione devono essere applicate tecnologie che favoriscono il risparmio energetico e la flessibilità dell'impianto per eventuali modificazioni dello stesso.
3. La progettazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere, oltre all'illuminazione stradale, l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, dei viali ed organizzare in funzione scenografica

l'illuminazione degli edifici monumentali, dei prospetti e paramenti a forte carattere di tutte le forme architettoniche e degli elementi decorativi.

4. La progettazione deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti.
5. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.
6. I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m.5,10. Sui percorsi pedonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore.
7. Sulle strade di scorrimento veloce gli incroci devono essere segnalati anche dalla diversa colorazione ed intensità delle fonti luminose.

#### **Art. 116: ELEMENTI DI COMFORT URBANO**

1. Il Comune potrà predisporre il Piano dell'Arredo Urbano, in mancanza di tale piano, gli interventi di arredo, avanzati tanto dal Comune che dai privati nell'ambito dei Piani Particolareggiati, sono tenuti a produrre un sistema di elementi coerenti fra di loro come forma.
2. Il sistema degli elementi seriali normalizzati è costituito dalla aggregazione dei diversi elementi:
  - a) stelo strutturale polifunzionale di sviluppo per le aggregazioni dei diversi elementi, da usare nelle varie altezze;
  - b) bacheche e vetrinette;
  - c) supporto per la cartellonistica;
  - d) supporto per fermate automezzi pubblici;
  - e) supporto per la toponomastica e la segnaletica verticale;
  - f) supporto a stelo o mensola per illuminazione pubblica;
  - g) panchine e sedute in genere;
  - h) fioriere;
  - i) rastrelliere portabiciclette;
  - j) cestini portarifiuti;
  - k) transenne di delimitazione;
  - l) pensiline per zone di sosta protette, fermate automezzi pubblici, percorsi coperti e strutture espositive temporanee;
  - m) cabine telefoniche;
  - n) servizi igienici pubblici;
  - o) fontanelle;
  - p) raccoglitori di rifiuti.

#### Caratteristiche costruttive.

Gli oggetti di cui al punto precedente devono essere realizzati sulla base e nel rispetto delle norme DIN relative alle caratteristiche costruttive e di resistenza dei materiali usati per la produzione dei singoli elementi dell'intero sistema compositivo. Gli elementi devono, inoltre, rispondere ai requisiti tecnici indicati ed alle norme che regolano la loro sistemazione e localizzazione sullo spazio pubblico.

#### Modi e forme di composizione.

Ogni elemento di composizione potrà essere ubicato sia in forma singola, con apposito supporto costituito dall'elemento di sostegno, di altezza adeguata, sia in forma aggregata, utilizzando un supporto normalizzato idoneo ad aggregare diversi elementi.

Il sistema compositivo è finalizzato ad integrare gli oggetti e ad inserirli ordinatamente nel contesto urbano mediante l'accorpamento di più elementi (ad esempio: accorpamento della palina fermata del bus con il cestino ed il corpo illuminante, pensilina con panchina e segnali toponomastici ecc.).

#### Modalità di ubicazione.

La sistemazione degli oggetti deve avvenire secondo progetti planimetrici sulla base di un esame generale e attraverso lo studio specifico del centro interessato.

Nel progetto dovranno essere evidenziati i percorsi pubblici, gli elementi architettonici ed ambientali di particolare valore, eventuali visuali prospettiche di particolare pregio, le relazioni spaziali e funzionali caratteristiche delle singole aree.



## – PARTE QUINTA – REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

### TITOLO I – DEFINIZIONI E CONTENUTI

#### **Art. 117:   PRESCRIZIONI TECNICHE – REQUISITI COGENTI E VOLONTARI**

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere, come di seguito precisato, ai requisiti tecnici sotto elencati.
2. I requisiti definiti nel presente regolamento sono suddivisi in cogenti e volontari.  
I requisiti cogenti 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) 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.  
I requisiti volontari sono indicati per consentire 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. La soddisfazione di tutti o parte dei requisiti volontari, può essere richiesta per l'erogazione di contributi, l'inclusione in specifici accordi o programmi, l'applicazione di sconti sugli oneri di urbanizzazione, l'attribuzione di quote maggiori di capacità edificatoria, o qualsiasi altra forma incentivante per l'attuazione di specifiche politiche delle pubbliche amministrazioni. Le condizioni per il riconoscimento del diritto ad usufruire dei benefici di cui al punto precedente, saranno di volta in volta definiti nei provvedimenti adottati dalle pubbliche amministrazioni interessate, per l'attuazione delle singole politiche.
3. I requisiti che soddisfano la medesima proposizione esigenziale sono raggruppati in FAMIGLIE.

#### **REQUISITI COGENTI**

##### **P.C.1 - Prerequisito “Verifica dei presupposti d'intervento”**

##### **Famiglia 1 - Resistenza meccanica e stabilità**

**R.C.1.1** – Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche d'esercizio, alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni

##### **Famiglia 2- Sicurezza in caso di incendio**

**R.C. 2.1** – Resistenza al fuoco; reazione al fuoco e assenza di emissioni nocive in caso di incendio; limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio; evacuazione in caso di emergenza ed accessibilità ai mezzi di soccorso

##### **Famiglia 3 - benessere ambientale**

- R.C. 3.1** – Controllo delle emissioni dannose
- R.C. 3.2** – Smaltimento degli aeriformi
- R.C. 3.3** – Approvvigionamento idrico
- R.C. 3.4** – Smaltimento delle acque reflue
- R.C. 3.5** – Tenuta dell'acqua
- R.C. 3.6** – Illuminamento naturale
- R.C. 3.7** – Oscurabilità
- R.C. 3.8** – Temperatura dell'aria interna
- R.C. 3.9** – Temperatura superficiale
- R.C. 3.10** – Ventilazione
- R.C. 3.11** – Protezione dalle intrusioni di animali nocivi

##### **Famiglia 4 - sicurezza nell'impiego**

- R.c. 4.1** – Sicurezza contro le cadute
- R.c. 4.2** – Sicurezza degli impianti

##### **Famiglia 5 protezione dal rumore**

- R.C. 5.1** – Isolamento acustico dai rumori aerei
- R.C. 5.2** – Isolamento acustico ai rumori impattivi

##### **Famiglia 6 risparmio energetico**

- R.C. 6.1** – Contenimento dei consumi energetici

**Famiglia 7 fruibilità di spazi e attrezzature**

R.C. 7.1 – Assenza di barriere architettoniche

R.C. 7.2 – Disponibilità di spazi minimi

R.C. 7.3 – Dotazione impiantistica minima

**REQUISITI VOLONTARI****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

R.V.9.3 – Riciclabilità dei materiali da costruzione

**ART. 118:- CONTENUTI DEI REQUISITI COGENTI**

La trattazione dei requisiti **cogenti** è strutturata come di seguito descritto.

Per ciascuna famiglia di requisiti, è definita la **proposizione esigenziale** con riferimento alla direttiva CEE 89/106.

Per ciascun requisito, sono definiti:

- **Codice e definizione** del requisito;
- le **esigenze da soddisfare**, ovvero l’obbiettivo da raggiungere mediante il raggiungimento del livello di prestazione richiesto;
- I **campi d’applicazione**, ovvero per quali usi, funzioni o raggruppamento di funzioni è richiesto il soddisfacimento del requisito.<sup>1</sup>
- I **livelli di prestazione**, ovvero la definizione dell’unità di misura ed il valore di riferimento richiesto per considerare soddisfatto il requisito.  
I livelli di prestazione richiesti possono essere diversificati in funzione:
  - delle **tipologie di intervento**, come definite nella parte prima titolo II del presente R.E;
  - della **classificazione degli spazi e dei locali**, articolati in principali, accessori, di collegamento, tecnici, pertinenziali, chiusi o aperti, come definiti all’art. 1 c 4 del presente R.E..
  - delle singole **componenti tecnologiche** (pareti, parapetti, infissi, ecc.) interessate dall’intervento.
- La **modalità di verifica** del requisito, in sede progettuale (per ottenere il titolo abilitativo all’intervento) e a lavori ultimati (per ottenere il certificato di conformità edilizia).

Il metodo di verifica deve essere comunque compatibile con le esigenze di verifica e controllo delle pubbliche amministrazioni interessate e può essere aggiornato a seguito di nuove disposizioni normative, nonché ulteriormente dettagliato nei provvedimenti di determinazione delle modalità di attuazione delle attività di controllo previste nelle disposizioni regolamentari e normative vigenti. Inoltre nel caso in cui, ai sensi della normativa vigente, per l’utilizzo dell’immobile si renda necessario un parere, nulla osta, autorizzazione o atto di assenso comunque denominato<sup>2</sup>, l’ente competente al rilascio dello stesso, potrà richiedere l’esecuzione di **PROVE IN OPERA**. Le modalità di esecuzione

delle dette prove in opera e la restituzione dei relativi esiti, dovranno essere preventivamente concordate con l'ente che le ha richieste.

- I **riferimenti normativi**, richiamati come note al testo, o in apposite tabelle. Essi hanno valore puramente ausiliario, indicativo e non vincolante. L'aggiornamento dei riferimenti normativi potrà essere introdotto d'ufficio, in occasione di ogni ripubblicazione del testo, senza richiedere l'iter previsto per le modifiche del corpo normativo del regolamento.

#### **ART. 119: CONTENUTI DEI REQUISITI VOLONTARI**

La trattazione dei requisiti **volontari** è limitata alla indicazione del **Codice** e **definizione** del requisito. L'esigenza da soddisfare, il campo di applicazione, il livello di prestazione e le modalità di verifica saranno di volta in volta specificati, nei provvedimenti adottati dalle pubbliche amministrazioni interessate, per l'attuazione delle singole politiche che facciano riferimento ai requisiti volontari.

#### **ART. 120: LIMITI DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI**

1. In caso di **incompatibilità** tra le disposizioni del presente titolo e le disposizioni anche di carattere prestazionale dettate da norme o regolamenti la cui approvazione compete al Consiglio comunale, (regolamento d'igiene, regolamento di fognatura, regolamento di polizia mortuaria, ecc.) le indicazioni del presente regolamento devono ritenersi confermate ed operanti e quindi prevalenti ai fini del rilascio dei titoli abilitativi, compreso il certificato di conformità edilizia, in materia urbanistico-edilizia, se non puntualmente ed espressamente disapplicate con provvedimento espresso dello stesso consiglio comunale, fatto salvo quanto disposto dai commi 2 e 3 seguenti.

2. E' fatto salvo il **rimando alle disposizioni di altri regolamenti e le competenze specifiche di altri enti** (quali ad esempio i VVFF per il rispetto del RC2.1-resistenza al fuoco, o i gestori del servizio idrico integrato per il RC 3.4-smaltimento delle acque reflue).

In particolare nel caso degli interventi relativi ad attività caratterizzate da significativo impatto con l'ambiente e sulla salute, assoggettate al preventivo parere Ausl-Arpa di cui all'art. 35, il livello di prestazione richiesto in merito ai requisiti di carattere igienico sanitario e/o ambientale, è quello concordato con i detti enti, in relazione alle specifiche competenze.

Nei suddetti casi i livelli di prestazione indicati nel presente regolamento sono da assumere come riferimento di carattere residuale, qualora non esistano disposizioni in materia che gli enti preposti ritengano applicabili al caso in esame.

3. E' ammessa la **deroga** per:
  - tutti i requisiti, secondo la disposizione delle normative vigenti, per causa di pubblica utilità e previo assenso del Consiglio comunale (vedi art.41).
  - i requisiti di carattere igienico sanitario, rilasciata dal Sindaco previo parere favorevole delle Ausl-Arpa competenti, in conformità a quanto disposto dal Regolamento d'igiene.
  - rispetto le norme tecniche di prevenzione incendi (RC 2.1.), rilasciata dal Comando provinciale dei VV .FF. competente, nei modi previsti dalla normativa specifica o impliciti nel loro parere favorevole;
  - Altri casi previsti da norme sovraordinate.

#### **ART. 121: APPLICAZIONE DEI REQUISITI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO**

1. Al fine della definizione del livello di prestazione richiesto per il rispetto dei requisiti cogenti del presente regolamento devono intendersi assimilati alla nuova costruzione i seguenti interventi:
  - a) Ampliamenti ( limitatamente alla parte di organismo edilizio prodotta in seguito all'ampliamento);
  - b) ristrutturazione urbanistica;
  - c) ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
  - d) cambio di destinazione d'uso e/o funzione e/o attività dell'intero organismo edilizio o di singoli spazi e/o locali, anche in assenza di opere edilizie, qualora la nuova attività sia soggetta a normativa specifica di settore che impone requisiti non soddisfatti dall'organismo edilizio esistente. Ricade in questa fattispecie anche il cambio di attività come classificata ai fini igienico sanitari, ai sensi della DGR 477/95 che riporta l'elenco delle attività caratterizzate da significativo impatto con l'ambiente.
2. In sede progettuale il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce quali sono i requisiti cogenti e quelli raccomandati, nonché i livelli di prestazione richiesti, pertinenti all'intero organismo edilizio ovvero ai singoli spazi ed eventualmente ai singoli componenti interessati dall'intervento. Il

tecnico dichiara inoltre la conformità a quanto prescritto negli allegati del presente regolamento per i livelli di prestazione ed metodi di verifica. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e quelli raccomandati dal presente RE, vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.
4. Nel caso in cui esista una modulistica comunale apposita, le indicazioni di cui al comma precedente sono riassunte utilizzando la predetta modulistica.
5. 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, e dagli enti competenti.

#### **ART. 122: REQUISITI DEFINITI DA NORME DI SETTORE**

1. Vanno comunque rispettate le prescrizioni e i **requisiti non previsti dal presente regolamento**, ma definiti da leggi sovraordinate per specifiche attività ovvero richiesti in sede di parere espresso dagli organi competenti, nell'ambito delle proprie attribuzioni inerenti il processo d'intervento.
2. In caso di **incompatibilità** tra le disposizioni del presente titolo e le disposizioni anche di carattere prestazionale dettate da norme o regolamenti sovraordinati, immediatamente esecutivi ai sensi di legge, le indicazioni del presente titolo sono disapplicate. Con presa d'atto del Dirigente competente, è conseguentemente disposto l'aggiornamento del testo, senza necessità di seguire l'iter ordinario previsto per le modifiche del corpo normativo del regolamento.
3. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali, iter autorizzativi o di verifica delle opere, il progettista richiama i riferimenti normativi aggiornati (anche in difformità dai riferimenti normativi indicati nel presente regolamento) in nota al requisito, indicando i livelli di prestazione e le modalità di verifica prescritti ed eventualmente allegando la documentazione necessaria a documentare il rispetto del requisito stesso.
4. Nel caso in cui il professionista rilevi l'inadeguatezza dei riferimenti normativi indicati nel testo del presente regolamento, ovvero casi di incompatibilità tra diverse disposizioni regolamentari o normative, il progettista è tenuto a segnalare la normativa che ritiene applicabile all'intervento, ovvero i motivi per i quali egli esclude la necessità di soddisfare uno o più requisiti cogenti del presente regolamento, anche al fine di agevolare l'attività di controllo degli enti competenti.

#### Note

<sup>1</sup> le funzioni sono quelle definite all'art. 1 comma 2 della LR 46/88, di seguito riportate;

- a) funzione abitativa;
- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- c) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b) ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- d) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- e) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

gli usi sono quelli definiti dalle NTA del PRG vigente;

qualora il campo di applicazione faccia riferimento alla funzione abitativa ed assimilabili, deve intendersi riferito a tutti quegli spazi in cui gli occupanti svolgono funzioni analoghe a quelle svolte nelle abitazioni quali : soggiorno, riposo, alimentazione, igiene personale, lavori domestici , **attività lavorative di tipo prevalentemente sedentario** , ecc.

<sup>2</sup> Si tenga presente che, come detto all'art. 1 , oggetto e contenuto del presente regolamento sono attività di trasformazione edilizia ed urbanistica , comprese le parti del processo d'intervento che hanno influenza sulle procedure di formazione e sulla qualità del prodotto finale. L'esercizio delle attività cui sono destinati i manufatti realizzati è viceversa disciplinato da specifiche norme e diversi regolamenti, che continuano a trovare applicazione ed il cui controllo è esercitato in diversi momenti e ad opera di diversi soggetti. Si pensi ad esempio alla funzioni di Arpa-Ausl e Provincia in materia di scarichi idrici ed emissioni in atmosfera, attività di gestione rifiuti, somministrazione di bevande e alimenti, ecc. oppure ai regolamenti d'igiene , di pubblica fognatura , polizia municipale, polizia mortuaria ecc.

## – PARTE SESTA – DISPOSIZIONI FINALI

### TITOLO I – SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### **Art. 123: 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 Parte seconda del D.Lgs. 42/2004 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. 124: PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI.**

1. Si ritengono sanate a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abusività che non abbia comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione.
2. Il termine di prescrizione delle opere interne di cui all'art.26 della L.47/85, abusivamente eseguite, è di anni cinque.
3. È comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni ivi previste, ai sensi della L.R. 23/2004.

#### **Art. 125: SANZIONI**

1. Alle violazioni delle norme del Regolamento Edilizio Comunale, si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. Le violazioni a disposizioni del presente Regolamento nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né perseguibili ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L.689/81 (come integrata e modificata dalla L.507/99) le quali saranno irrogate ai sensi del D.Lgs n.267/00 art.7 bis integrato dalla legge n.3/2003 art.16, con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme.

#### **Art. 126: ENTRATA IN VIGORE**

1. Il Regolamento Edilizio si applica a decorrere dal 01.10.2005, a seguito di avvenuta pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

#### **Art. 127: MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC-SIMILI**

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