

Comune di Bettola
Regolamento Edilizio 2005

adeguamento alla Legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 e s.m.i. "Disciplina generale dell'edilizia"

REGOLAMENTO
EDILIZIO 2005

Approvato C.C.n.18 del 29/06/2005
Modifica art.n.27 C.C.n.41 del 24/09/2007
Modifica art.nn. 27, 28 C.C.n.32 del 27/11/2008
Modifica art.nn. 23, 26, 44 C.C.n.27 del 02/08/2012
Modifica art.n.7 G.C.n.64 del 12/10/2013, C.C.n.19 del 09/11/2013

Servizio Urbanistica Comune di Bettola
Comune di Bettola – P.zza Colombo, 10 – 29021 Bettola. Tel. 0523.917718 – Fax. 0523.911620
e-mail: tecnico@comune.bettola.pc.it – <http://www.comune.bettola.pc.it>



INDICE

PARTE PRIMA -DISPOSIZIONI GENERALI	4
Titolo I -Norme preliminari	4
Art.1 -Oggetto e contenuto del Regolamento edilizio	4
Art.2 . Parametri urbanistici	4
Art.3 . Parametri edilizi	6
Art.4 -Altri parametri e definizioni urbanistico-edilizie	9
Art.5 . Definizioni di attività e insediamenti commerciali	12
Art.6 -Classificazione e caratteristiche dei locali	15
Art.7 . Distanza fra i fabbricati e visuale libera	19
Titolo II • Definizione degli interventi edilizi	23
Art.8 . Manutenzione ordinaria	23
Art.9 . Manutenzione straordinaria	23
Art.10 . Restauro scientifico	23
Art.11- Restauro e risanamento conservativo	24
Art.12 . Ripristino tipologico	24
Art.13 . Ristrutturazione edilizia	24
Art.14- Interventi di nuova costruzione	26
Art.15 -Interventi di ristrutturazione urbanistica	27
Art.16 . Demolizione	27
Art.17 . Recupero e risanamento delle aree libere	28
Art.18 . Sistemazione di terreni, cartelloni, altri mezzi pubblicitari ed opere minori	28
Art.19 -Variazione della destinazione d'uso	29
Titolo III Strumenti urbanistici attuativi	30
Art.20 -Piani urbanistici preventivi	30
Art.21 . Elaborati dei piani urbanistici preventivi di iniziativa privata	31
Art.22 -Elaborati degli altri piani urbanistici preventivi	36
Titolo IV • L'autorizzazione amministrativa	36
Art.23 -Interventi privi di rilevanza edilizia soggetti ad autorizzazione amministrativa	36
Titolo V • Strutture e organi di gestione e controllo dell'attività edilizia	41
Art.24 . Sportello unico per l'edilizia	41
Art.25 . Sportello unico per le imprese	42
Art.26 . Commissione per la qualità architettonica e per il Paesaggio: Definizioni e compiti	53
Art.27 . Commissione per la qualità architettonica e per il Paesaggio: composizione e nomina	53
Art.28 . Commissione per la qualità architettonica e per il Paesaggio: funzionamento	54
Art.29 . Commissione per la qualità architettonica e per il Paesaggio: contenuto dell'attività di valutazione della commissione per la qualità architettonica e per il Paesaggio per interventi in ambito a soggetto a vincolo paesaggistico	55
Art.30 Commissione per la qualità architettonica e per il Paesaggio: dichiarazione di indirizzi	55
Titolo VI • Attività edilizia libera e in aree parzialmente pianificate	51
Art.31 . Attività edilizia libera	51
Art.32 . Attività edilizia in aree parzialmente edificate	51
PARTE SECONDA . TITOLI ABILITATIVI	53
Titolo I • Disposizioni comuni ai titoli abilitativi	53
Art.33 . Definizione dei titoli abilitativi	53
Art.34 . Opere e interventi non assoggettati a titolo abilitativo	53
Art.35 . Valutazione preventiva	54
Art.36 . Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame	55
Art.37 • Variazioni essenziali	55
Art.38 • Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo	57
Art.39 -Mutamento di destinazione d'uso	58
Art.40 -Opere soggette a particolari procedure	59
Art.41 . Elaborati progettuali e documentazione da allegare ai titoli abilitativi	59
Art.42 -Soggetti qualificati a titoli abilitativi e documentazione richiesta	69
Art.43 . Trasferimento del titolo abilitativo	71
Titolo II • Denuncia di inizio attività	71
Art.44 . Interventi soggetti a denuncia di inizio attività	71

Art.45 - Presentazione di denuncia di inizio attività	73
Art.46 - Verifiche sui contenuti della DIA.....	74
Titolo III - Permesso di costruire.....	75
Art.47 - Interventi soggetti a permesso di costruire.....	75
Art.48 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire.....	75
Art.49 - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire	77
Art.50 - Permesso di costruire in deroga.....	77
Titolo IV – Provvedimento conclusivo del Procedimento unico ex D.P.R. 447/98 e s.m.i.....	78
Art.51 - Interventi soggetti a provvedimento conclusivo del procedimento unico ex d.p.r. 447/98 e s.m.i.	78
Art.52 - Procedimento per il rilascio del provvedimento conclusivo del procedimento unico ex d.p.r. 447/98 e s.m.i.	78
Art.53 - Caratteristiche ed efficacia del provvedimento conclusivo del procedimento unico ex d.p.r. 447/98 e s.m.i.	79
PARTE TERZA - ESECUZIONE E VERIFICA DELLE OPERE REALIZZATE.....	80
Titolo I - Esecuzione delle opere	80
Art.54 - Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività	80
Art.55 - Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire	81
Art.56 - Esecuzione dei lavori soggetti a DIA	82
Art.57 - Esecuzione dei lavori soggetti a permesso di costruire.....	82
Art.58 - Comunicazione di inizio dei lavori	83
Art. 59 - Conduzione del cantiere	83
Art.60 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici.....	84
Titolo II - Fascicolo del fabbricato e scheda tecnica descrittiva	84
Art.61 - Fascicolo del fabbricato	84
Art.62 - Scheda tecnica descrittiva.....	85
Titolo III - Certificato di conformità	89
Art.63 - Certificato di conformità edilizia e agibilità	89
Art.64 - Procedimento per il rilascio e la revoca del certificato di conformità edilizia e agibilità	89
PARTE QUARTA - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	92
Titolo I - Contributo di costruzione.....	92
Art.65 - Contributo di costruzione	92
Art.66 - Oneri di urbanizzazione	94
Art.67 - Costo di costruzione.....	95
Art.68 - Convenzione-tipo per edilizia abitativa convenzionata	95
PARTE QUINTA – VIGILANZA E CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	97
Titolo I – Vigilanza sull'attività edilizia e sanzioni.....	97
Art.69 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità.....	97
Art. 70 – Sospensione dei lavori ed assunzione dei provvedimenti sanzionatori	99
Art. 71 – Responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori, del progettista e del funzionario della azienda erogatrice di servizi pubblici	99
Art. 72 – Salvaguardia delle aree inedificabili e delle aree soggette a tutela	100
Art. 73 – Salvaguardia degli edifici vincolati	101
Art. 74 – Tutela dei suoli di proprietà degli enti pubblici	102
Art. 75 – Lottizzazione abusiva	103
Art. 76 – Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali	105
Art. 78 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo	106
Art. 79 – Altri interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo	107
Art. 80 – Accertamento di conformità	107
Art. 81 – Sanzioni applicabili per la mancata denuncia di inizio attività	108
Art. 82 – Interventi eseguiti in base a permesso annullato	108

Art. 83 - Sanzioni pecuniarie	109
Art. 84 - Demolizione di opere abusive	109
Art. 85 - Selezione provinciale delle imprese abilitate agli interventi di demolizione.....	110
Art. 86 - Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione.....	110
Art. 87 - Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della Regione	111
Art. 88 - Disposizione transitoria	112
Art. 89 - Applicazione di norme statali.....	112
PARTE SESTA - NORME PARTICOLARI	113
Titolo I - Tutela dell'ambiente.....	113
Art.90 - Regolamentazione delle acque reflue.....	113
Art.91 - Regolamentazione delle acque sotterranee	113
Art.92 - Salvaguardia e formazione del verde.....	114
Titolo II - Indirizzi per il decoro degli edifici	116
Art.93 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	116
Art.94 - Salvaguardia degli elementi tipici	118
Art.95 - Elementi aggettanti delle facciate	118
Art.96 - Allineamenti.....	119
Art.97 - Coperture, canali di gronda, pluviali	119
Art.98 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico.....	119
Art. 99 - Numerazione civica e tabellazioni stradali.....	120
Art.100 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende	120
Titolo III - Prescrizioni varie.....	121
Art.101 - Progettazione antisismica	121
Art.102 - Abbattimento delle barriere architettoniche	123
Art.103 - Isolamento termico e contenimento dei consumi energetici	125
Art.104 - Strade e corti pertinenziali.....	127
Art.105 - Illuminazione stradale.....	129
Art.106 - Opere di scavo su spazi pubblici.....	131
Art.107 - Occupazione di suolo pubblico	132
Art.108 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse	133
Art.109 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini.....	134
Art.110 - Recinzioni	134
PARTE SETTIMA - REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE.....	136
Titolo I - Definizioni e contenuti.....	136
Art.111 - Definizioni e modalità di applicazione	136
Art. 112 - Contenuto del requisito	137
Art. 113 - Requisiti e tipi di intervento	138
Art.114 - Requisiti cogenti	138
Art.115 - Requisiti volontari	139
PARTE OTTAVA - DISPOSIZIONI FINALI.....	141
Titolo I - Sanzioni e disposizioni transitorie	141
Art.116 - Tolleranze	141
Art.117 - Sanzioni	141
Art.118 - Norme transitorie	142
Art.119 - Modulistica ed allegati al regolamento edilizio	142
ALLEGATI	
Allegato 1 - Schema di convenzione piani urbanistico - edilizi	
Allegato 2 - Atto unilaterale	
Allegato 3 - Capitolato opere di urbanizzazione.....	
Allegato A/1 - Requisiti cogenti	
Allegato A/2 - Modalità di verifica dei requisiti cogenti.....	
Allegato B - Requisiti volontari per le opere edilizie	

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. si applica all'intero territorio comunale e contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio.
3. In particolare il R.E. definisce:
 - i procedimenti relativi ai titoli abilitativi per l'esercizio dell'attività edilizia;
 - le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;
 - i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
 - i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
 - la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza dei diversi procedimenti edilizi;
 - i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le attività di cui al 1° comma.

Art.2 - Parametri urbanistici

Superficie territoriale St

E' la superficie individuata nelle planimetrie del P.R.G., all'interno della quale il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico preventivo, composta dalla superficie fondiaria, dalla superficie per opere di urbanizzazione e, se individuata graficamente nelle tavole di P.R.G., dalla superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

Superficie fondiaria – Sf

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici I_f e U_f) si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale (S_t) deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (S_1) e (S_2).

In caso di intervento edilizio diretto, per superficie fondiaria si intende quella parte di area classificata con le destinazioni previste nelle tavole di Piano.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti che rappresentano la minima unità d'intervento.

Superficie Agricola Utilizzata – S.A.U.

È la superficie del fondo dell'azienda agricola depurata dei terreni non direttamente destinati allo sfruttamento agrario o forestale (ad es.: costruzioni ed aree di pertinenza delle stesse, bacini irrigui o per stoccaggio liquami, ecc.); essa è costituita dai terreni agricoli di proprietà e dai terreni in affitto con contratto pluriennale fiscalmente regolare, con scadenza successiva a quattro anni dalla data di richiesta o di presentazione dei titoli abilitativi per l'intervento previsto; nella superficie aziendale possono essere anche compresi terreni gestiti da terzi e disponibili con contratto d'uso per lo smaltimento dei reflui zootecnici sino ad un massimo del 25% della superficie totale minima necessaria.

I terreni aziendali ricadenti nei Comuni limitrofi, purchè destinati all'attività agricola nello strumento urbanistico vigente, potranno concorrere alla determinazione delle superfici dei fabbricati autorizzabili; il titolo abilitativo è subordinato ad un atto di rinuncia del proprietario, regolarmente registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e trasmesso al Comune in cui ricadono i terreni, all'utilizzo degli stessi per la costruzione di nuovi fabbricati rurali.

Per il dimensionamento degli interventi relativi alle costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale e/o interaziendale, così come definiti dalle Norme di attuazione del P.R.G., la S.A.U. da considerare non dovrà ricomprendere i terreni destinati allo sfruttamento forestale ed alle colture legnose, in quanto non idonei per la distribuzione dei reflui.

Per il dimensionamento di interventi relativi a costruzioni rurali specializzate per la lavorazione, prima trasformazione ed alienazione di prodotti agricoli così come definiti dalle Norme di attuazione del P.R.G., la S.A.U. si riferisce unicamente ai terreni adibiti alle colture specializzate di riferimento.(ad es.: a vigneto nel caso delle cantine).

Indice di utilizzazione territoriale – $U_t = S_u/S_t$

La massima superficie utile, espressa in mq., costruibile per ogni mq. o ha. di superficie territoriale.

Indice di utilizzazione fondiaria – $U_f = S_u/S_f$

La massima superficie utile espressa in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Indice di fabbricabilità territoriale – $I_t = V_u/St$

Il volume utile massimo espresso in mc., costruibile per ogni mq. o ha di superficie territoriale.

Indice di fabbricabilità fondiaria – $I_f = V_u/S_f$

Il volume utile massimo espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

S_m – Superficie minima di intervento

Area minima richiesta per ogni intervento urbanistico preventivo come definita dal P.R.G.

L_m – Lotto minimo

È l'area minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto.

È ammessa una superficie minima di intervento inferiore a quella indicata per ogni singola zona nel caso di un lotto preesistente alla data di adozione della variante generale.

U_i – Unità immobiliare

È la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.)

Art. 3 - Parametri edilizi

Su - Superficie utile

È la somma della superficie lorda di tutti i piani abitabili (comprese le scale) fuori ed entro terra.

Per gli edifici, o parti di essi, destinati alla residenza, ad attività terziarie o ad attività ricettive, dal computo della SU sono escluse :

- le autorimesse, i depositi cicli, le legnaie, le lavanderie e le cantine poste al piano interrato, seminterrato o terreno purché aventi altezza interna netta non superiore a mt. 2,50;
- i servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, di condizionamento, vani macchine per ascensori, cabine elettriche, ecc.) ed i vani per lo smaltimento dei rifiuti (la destinazione dei vani tecnici dovrà risultare dai relativi progetti esecutivi degli impianti);
- i porticati pilastrati di uso pubblico o privato, le logge ed i balconi coperti;

- i sottotetti non abitabili con altezza media interna netta inferiore a mt. 2,50;
- le seguenti pertinenze a condizione che in nessun punto superino l'altezza di mt. 2,50 e lo sviluppo lineare non superi in nessun lato la lunghezza di mt. 2,50 : barbecue o forni esterni, gazebo, piccole tettoie o ripostigli necessari per il ricovero delle attrezzature. Resta inteso che gli elementi che superano i limiti espressi dovranno essere totalmente conteggiati ai fini della definizione di SU.

Per gli edifici o parti di essi aventi destinazione produttiva o agricola, dal computo della SU sono esclusi, oltre a quanto indicato ai punti precedenti : gli spazi di parcheggio coperti ed interni al lotto con pensiline di altezza interna netta superiore a mt. 2,50, le centrali termiche, elettriche, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Non concorrono alla determinazione della SU tutte le apparecchiature necessarie per la trasmissione o distribuzione delle reti tecnologiche pubbliche o di finalità pubblica dell'energia elettrica, telefono, acqua e gas, quali : armadietti stradali, cabine di trasformazione o commutazione, ecc.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. che siano privi di servizi igienici e che, nel rispetto degli indici urbanistici vigenti non possano dotarsene, è consentita la realizzazione, per ogni alloggio o unità produttiva, di un vano adibito a tale uso con superficie netta non superiore a mq. 10,00. In tale caso l'ampliamento realizzato non verrà computato ai fini della superficie utile e della volumetria ammissibile.

Sc - Superficie coperta

E' costituita dall'area risultante dalla proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni, le scale a giorno e le gronde con sporgenza non superiore a mt. 1.50, le pensiline d'ingresso con sporgenza inferiore a mt. 1.80, le parti di edificio completamente sotterranee, le autorimesse che non sporgano oltre mt. 1,20 dal terreno circostante, le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie e le serre di coltura in zona rurale, i piani caricatori in zona industriale o artigianale. Sono inoltre esclusi barbecue o forni esterni a condizione che in nessun punto superino l'altezza di mt. 2,50 e lo sviluppo lineare non superi in nessun lato la lunghezza di mt. 2,00.

Resta inteso che gli elementi che superano i limiti sopra espressi dovranno essere totalmente conteggiati ai fini della Superficie coperta.

Rapporto di copertura – $R_c = S_c/S_f$

È dato dal rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

H_f – Altezza delle fronti

L'altezza di ciascun fronte di un fabbricato si misura come media della distanza fra il più alto dei seguenti elementi:

estradosso del solaio di copertura del piano abitabile più alto;

bordo superiore della linea di gronda;

estradosso del solaio di copertura nel caso di copertura a terrazza

ed il più basso tra i seguenti elementi:

quota media del terreno allo stato naturale (rilevato prima dell'intervento sul fronte considerato);

quota media del terreno modificato a seguito dell'inserimento dell'opera progettata (sul fronte considerato)

il piano di calpestio del piano terreno.

H_u - Altezza utile

E' data dall'altezza tra la quota calpestabile del pavimento del piano considerato e la quota del pavimento del piano superiore, ovvero all'ultimo piano, la quota dell'intradosso del solaio di copertura (se la linea dell'intradosso su ciascun fronte è inclinata ne va calcolata la media ponderata).

H max - Altezza massima del fabbricato

E' data dalla media aritmetica delle altezze delle varie fronti; le norme tecniche di attuazione del PRG definiscono, zona per zona, le altezze massime degli edifici.

Altezza utile dei locali (H_{ul}):

E' data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto V_u/S_u dove V_u è il volume utile dello spazio interessato ed S_u la relativa superficie utile

Volume totale del fabbricato $V_t = S_u \times H_u$

E' dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili dei singoli piani per le rispettive altezze utili.

Volume vuoto per pieno

$$V_{vpp} = S_c \times (H_{f1} \times l_1 + H_{f2} \times l_2 + \dots + H_{fn} \times l_n) / (l_1 + l_2 + \dots + l_n)$$

Il volume vuoto per pieno di un fabbricato o di un suo corpo di fabbrica è *il volume geometrico del fabbricato* e si ottiene dal prodotto della superficie

coperta (Sc) per la media ponderata, da calcolarsi rispetto allo sviluppo del fronte(l), dell'altezza delle fronti (Hf). Nel caso di edifici con volumi non elementari, si deve scomporre l'edificio in corpi di fabbrica e sommare i volumi degli stessi.

H.V. – Altezza virtuale

Rappresenta il rapporto fra il volume vuoto per pieno di un fabbricato e la superficie utile abitabile (come definita dal D.M. 10 maggio 1977, n° 801)

Dc – Distanza minima dai confini

Dz – Distanza di zona

Ds – Distanza minima dalle strade

Df – Distanza minima dai fabbricati

E' la distanza misurata dal perimetro della superficie coperta rispettivamente dal confine di proprietà, da diversa zona omogenea di P.R.G., dalla sede stradale (così come definita dal D.L.vo 285/92), dai fabbricati prospicienti. Le distanze minime dalle strade sono disciplinate per ogni singola zona dal P.R.G. nel rispetto del Decreto Legislativo n°285 del 30.04.92.

La distanza da diversa zona omogenea di P.R.G. si applica esclusivamente in presenza di un'area a destinazione pubblica

Ivl - Indice di visuale libera = D/Hf

È il rapporto fra la zona libera antistante ciascun fronte di un edificio (D) e la relativa altezza (Hf).

Art.4 - Altri parametri e definizioni urbanistico – edilizie

Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione primaria:

le strade,

i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta,

le fognature e gli impianti di depurazione,

il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono,

la pubblica illuminazione,

il verde attrezzato,

gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

– gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo,

– i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere,

- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi,
- gli spazi pubblici attrezzati a parco o per lo sport,
- i parcheggi pubblici.

Sono inoltre opere di urbanizzazione:

le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi provenienti da costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi,

le opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano state alterate le caratteristiche in conseguenza dell'insediamento delle attività produttive di cui sopra.

Destinazione d'uso in atto

In applicazione alla legge regionale n°31/2002, la destinazione d'uso in atto in un immobile o in un'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione di tale atto, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o comunque da altri documenti probanti.

Piano di un edificio

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

Posizione del piano rispetto al terreno

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

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.

Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a ml. 0,90 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

Piano interrato

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

Sagoma

È la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi i balconi, i cornicioni, le scale a giorno e le gronde con sporgenza non superiore a mt. 1,50, le pensiline d'ingresso con sporgenza inferiore a mt. 1,80) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

Soppalco

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante. Il soppalco potrà avere una superficie massima pari al 50% della superficie del vano sottostante, esclusa la scala

Sottotetto

Gli spazi sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti i mt. 2,50, aperture di illuminazione di superficie maggiore di mq 0.40 ogni mq 16.00 di superficie di pavimento, non possono essere utilizzati che come depositi occasionali, non è ammessa la suddivisione degli stessi in vani mediante la costruzione di tramezzi, mentre è ammessa la costruzione di murature in elevazione con funzioni esclusivamente statiche.

Gli spazi non abitabili sotto le falde del tetto non potranno essere dotati di impianto di riscaldamento.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media non sia inferiore a mt. 2,70 riducibili a mt. 2.40 per corridoi, disimpegno, servizi igienici, ripostigli ecc., che l'altezza minima non sia inferiore a mt 2.00 e che le eventuali intercapedini di isolamento siano inaccessibili se non tramite botole di ispezione (max mq. 0,50).

In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani di comando degli ascensori, lavanderie, stenditoi), la consistenza dei quali deve essere

commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni maggiori di quelle sopra dette.

Nelle zone omogenee A ed E, così come definite dal P.R.G. per gli edifici destinati in prevalenza a residenza, i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 6 aprile 1998, n° 11 (ossia in data 23 aprile 1998) possono essere recuperati a fini abitativi nel rispetto dei parametri di cui all'art. 2 della medesima Legge Regionale

Imprenditore agricolo professionale

Si considera imprenditore agricolo a titolo professionale colui che ha i requisiti stabiliti dal Decreto Legislativo 29.03.2004, n. 99.

Unità di lavoro a tempo pieno (UI)

Si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).

Allevamento domestico

Si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

Allevamento aziendale di bestiame

Si definiscono allevamenti aziendali ed interaziendali gli allevamenti nei quali almeno il 40% delle unità foraggere consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame viene prodotto in azienda.

Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici minori (max. n° 10 capi) la percentuali di approvvigionamento è del 35%.

Allevamento industriale

Si definiscono allevamenti industriali gli allevamenti di tipo intensivo in cui l'unità foraggera prodotta in azienda è inferiore ai limiti previsti per gli allevamenti di tipo aziendale

Art.5 - Definizioni di attività e insediamenti commerciali

Commercio all'ingrosso

L'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande; tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

Commercio al dettaglio

L'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

Settori merceologici

I settori merceologici sono riferibili:
alla vendita di prodotti alimentari;
alla vendita di prodotti non alimentari.

Tipologie di esercizi commerciali

Le tipologie degli esercizi riferite alle classi dimensionali sono le seguenti:

esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;

medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq, si articolano in:

medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali così come definiti nel D.Lgs. 31/3/98 n.114 aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq;

medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 800 mq fino a 1.500 mq;

grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita;

grandi strutture di vendita di livello superiore, le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.

Superficie di vendita:

Per **superficie di vendita di un esercizio commerciale** si intende, ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. n.114/1998, 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 e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei 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, di materiali per l'edilizia e di mobili, ecc.) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 1.500 mq. Per superfici eccedenti i 1.500 mq la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino a tale limite e di 1/4 per la superficie eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art.7

del D.Lgs. n.114/1998. Con il suddetto atto l'operatore si impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente all'Amministrazione Comunale qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

Per **superficie di vendita di un centro commerciale** si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Centro commerciale

Media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; i centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Nell'ambito dei centri commerciali si distinguono:

centri commerciali di vicinato: quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;

centri commerciali d'attrazione: gli altri centri, suddivisi in:

attrazione di livello superiore, se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq o di grandi strutture non alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq;

attrazione di livello inferiore, se comprensivi di medie strutture o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Non costituisce centro commerciale un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti; per tali aggregazioni, definibili **complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato**, non si considera la superficie di vendita complessiva; i requisiti urbanistici di cui alle presenti norme, si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

Area commerciale integrata

Area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, salvo diversa previsione del P.T.C.P., specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per

strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi in tempi diversi. Dal punto di vista della collocazione urbanistica, dell'organizzazione insediativa, dell'accessibilità e degli effetti sul territorio queste zone sono da considerare unitariamente nell'ambito di un piano urbanistico attuativo; viceversa le procedure autorizzative nonché le dotazioni pertinenziali saranno riferite agli interventi realizzati nelle singole unità edilizie.

Il livello dell'area commerciale integrata è definito dalla presenza o meno di singole grandi strutture di livello superiore, o dalla superficie territoriale totale.

Si definisce *area commerciale integrata di livello superiore* l'area che comprende più strutture di cui almeno una grande struttura di livello superiore alimentare o non alimentare, e comunque qualora superi la superficie territoriale di 5 ettari.

Tali aree sono definite *poli funzionali* in quanto costituite da parte del territorio ad elevata specializzazione funzionale ed a forte attrattività e pertanto sottoposte alle procedure di programmazione e di intervento individuate nella normativa regionale in materia di pianificazione territoriale e di programmazione urbanistica.

Parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un insediamento commerciale. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a mt.2,50 x 4,80; ai fini del rispetto della legge n.122/89 la superficie convenzionale del posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq.25,00.

Nella loro realizzazione dovranno essere osservati i criteri contenuti nella Direttiva approvata con deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23/09/1999.

Art.6 - Classificazione e caratteristiche dei locali

Sono definiti locali tutti gli spazi coperti nei quali si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone, delimitati da pareti; la parete non interrotta da notevole apertura (almeno il 50% della lunghezza della parete) deve considerarsi come divisoria di due locali, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti parte integrante dell'altro.

I locali sono classificati nel seguente modo:

A - Locali destinati all'attività principale

A.1

soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A.2

negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre pubbliche e private, locali di pubblico ristoro;

laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri;

officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

parti di autorimesse non destinate al solo posteggio di auto ma in cui vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

magazzini, depositi o archivi in cui la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

A.3

scuole, ospedali, sale cinematografiche o di pubblico spettacolo, ecc.

S - Locali accessori, in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni

S.1

cucinotti e altri locali per la cottura dei cibi;

servizi igienici e bagni negli edifici abitativi, nei complessi scolastici e di lavoro;

S.2

scale che collegano più di due piani;

corridoi e disimpegni di superficie superiore a mq.12 o di lunghezza superiore a mt.8;

magazzini, depositi in genere e cantine;

autorimesse di solo posteggio;

salette di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;

lavanderie, stenditoi e legnaie, ecc.

S.3

corridoi e disimpegni di superficie inferiore a mq.12 o di lunghezza inferiore a mt.8;

ripostigli e magazzini di modeste dimensioni;

vani scala colleganti solo due piani;

salette macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

Le dimensioni minime dei locali sono:

per i soli locali di categoria A, lineari planimetriche mt. 2,10;

per ogni abitante deve essere assicurata una superficie non inferiore a mq.14

per i primi quattro abitanti e mq.10 per ciascuno dei successivi;

le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9 per una persona e mq.14 per due persone;

ogni alloggio deve essere dotato di stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

L'altezza minima dei locali, determinata con riferimento alla definizione di altezza utile dei locali (Hul), non deve essere inferiore a mt.2,70 in quelli di categoria A1 e a mt.3,00 in quelli di categoria A2; in caso di solai in legno o comunque con nervature frequenti, l'altezza si misura all'intradosso del travetto o della nervatura.

L'altezza minima dei locali di categoria S, determinata con riferimento alla definizione di altezza utile dei locali (Hul), è di mt.2,40.

Tutti i locali di cat.A devono ricevere aria e luce da spazi liberi esterni; le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto fra la superficie del vano finestra (vano muratura) e del pavimento non deve essere inferiore ad 1/8, salvo deroghe previste dal presente articolo da applicarsi in particolari condizioni. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestre apribili.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi; il rapporto tra la superficie del vano finestra e quella del pavimento deve essere non inferiore a 1/12, eccettuate le autorimesse le quali dovranno rispettare unicamente le norme di sicurezza vigenti in materia di prevenzione incendi.

I servizi igienici e le cantine possono essere privi di illuminazione ed areazione diretta; in questo caso i servizi igienici dovranno essere dotati di impianto di aspirazione forzata che assicuri un ricambio d'aria medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti. I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegni, salvo il caso di unità edilizie con particolari destinazioni (es. alberghi, pubblici esercizi) o alloggi con più servizi igienici, di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti.

Nel caso di interventi su edifici esistenti per i quali la tutela degli aspetti storico architettonici assume particolare rilevanza, (con particolare riferimento a quelli posti zona A) è consentita la deroga, subordinata al parere favorevole dell'ASL, ai rapporti di aeroilluminazione ed alle altezze interne dei locali, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

altezza minima mt.2,40 per i locali destinati a permanenza di persone con destinazione abitativa, terziaria, produttivo-laboratoriale;

altezza minima mt.2,50 per locali destinati ad attività produttiva, con permanenza di persone;

altezza minima mt.2,20 per i locali pertinenziali adibiti a servizi, per magazzini e depositi a servizio di attività produttiva e terziaria con presenza di persone solo saltuaria;

rapporto illuminante non inferiore a 1/15 (non considerando le parti vetrate poste a distanza inferiore a mt. 0,80 dal pavimento);

Nella realizzazione delle scale dovranno essere rispettate, oltre alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, le seguenti condizioni e prescrizioni:

la struttura portante delle scale interne al servizio di più unità immobiliari deve essere in cemento armato o in materiale di analoghe caratteristiche di resistenza al fuoco e statica alle sollecitazioni orizzontali; le pareti del vano-scala o quelle del vano-corsa degli ascensori confinanti con locali abitabili devono essere in muratura laterizia o in calcestruzzo di cemento o di altro materiale riconosciuto idoneo e dotate di adeguato coibente acustico. Strutture diverse sono consentite soltanto per scale interne alle unità immobiliari;

la larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di piani abitabili non deve essere inferiore a mt.1,10 e, nel caso in cui il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm.10 ogni due piani a partire dal terzo. La larghezza minima di scale che si sviluppano intorno a vani-ascensore o montacarichi non deve essere inferiore a mt.1,20;

ogni scala può servire fino ad un massimo di 400 mq di superficie utile per piano;

nei vani scala è vietata l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui; potrà essere tollerata l'apertura di finestre murate di vetrocemento o con vetri opachi e telai fissi esclusivamente per l'illuminazione di locali di categoria S3;

in ogni caso il sottotetto deve essere accessibile dal vano-scala e, nel caso di accesso da botola, la stessa deve avere dimensione minime di mt.0,60 per 0,80;

le scale devono essere dotate di corrimano ad altezza non inferiore a mt.1,00, misurata al centro della pedata.

Nella realizzazione degli ascensori dovranno essere rispettate le seguenti condizioni e prescrizioni:

l'impianto di ascensore dovrà essere previsto in tutti i fabbricati con più di tre livelli fuori terra. Ogni ascensore non potrà servire più di venti unità immobiliari. In ogni caso dovrà essere previsto un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini;

- qualora il vano ascensore o di montacarichi fosse attiguo a camere da letto dovrà esserne separato tramite doppia parete con interposizione di coibente acustico;
- l'impianto di ascensore deve essere progettato nel rispetto delle norme per la prevenzione degli incendi, nonché nel rispetto delle norme per la prevenzione infortuni;
- la porta della cabina deve avere luce libera minima pari a ml.0,90; sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, deve esservi uno spazio libero di non meno di ml.2,00 di profondità;
- dovranno in ogni caso essere rispettate tutte le norme e specifiche tecniche previste dal D.M.LL.PP. n.236/89 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento all'art.3, all'art.4, punti 4.1.12, all'art.6, punti 6.1 e 6.2, all'art.8, voce 8.1.12;
- dovranno in ogni caso essere rispettate le norme contenute nel Decreto del Presidente della Repubblica 30.04.1999, n.162 "Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio".

Art.7 - Distanza fra i fabbricati e visuale libera

Ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di P.R.G. relative alle distanze da osservarsi tra i fabbricati nei casi di nuova costruzione, ampliamenti e/o sopralzi, si stabilisce che:

il profilo di ogni costruzione, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa ortogonale, deve sempre essere contenuto entro un angolo di visuale libera costante al fine di assicurare che il rapporto fra la distanza del vertice del fronte e l'altezza dello stesso non sia inferiore al valore di 0,5 stabilito dalle norme di attuazione del PRG (schizzo A).

La distanza così determinata non può in ogni caso essere inferiore a mt.5,00.

Il distacco minimo fra due fronti prospicienti di pareti finestrate con locali di cat. A, anche per edifici che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti dello stesso edificio, è pari a $D=X(h_1+h_2)$ e non può in nessun caso essere inferiore a mt.10 (schizzo B),

Nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di 90° le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera possono avere soltanto finestre di locali di categoria S (schizzo C).

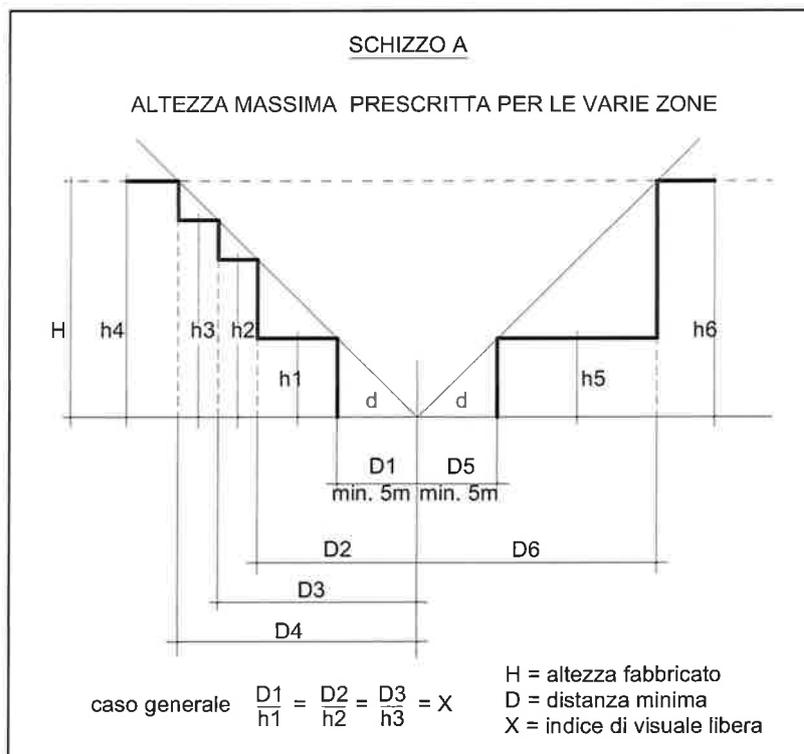
Il criterio di visuale libera non si applica per le fronti di uno stesso corpo di fabbrica prive di finestre ovvero in presenza di finestre di locali di categoria S.

Il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze almetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbricato, nel caso in cui le stesse abbiano profondità non superiore alla metà della loro larghezza (schizzi D1 e D2).

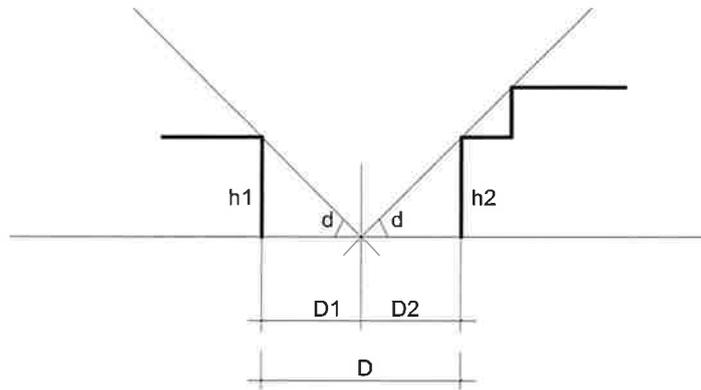
Sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati (schizzo E); in tal caso nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti non possono essere aperte finestre se non con il rispetto della visuale libera.

Fatto salvo quanto previsto nella definizione di superficie coperta (Sc), per i balconi e per le scale esterne non chiuse e non sorrette da strutture verticali infisse al suolo la distanza dai confini o dagli spazi pubblici deve essere non minore di mt.1,50.

È ammessa la realizzazione di pensiline di primo ingresso anche in confine con spazi pubblici purché di superficie non superiore a mq.8,00.

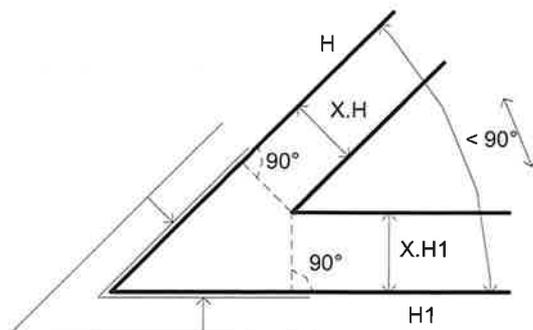


SCHIZZO B

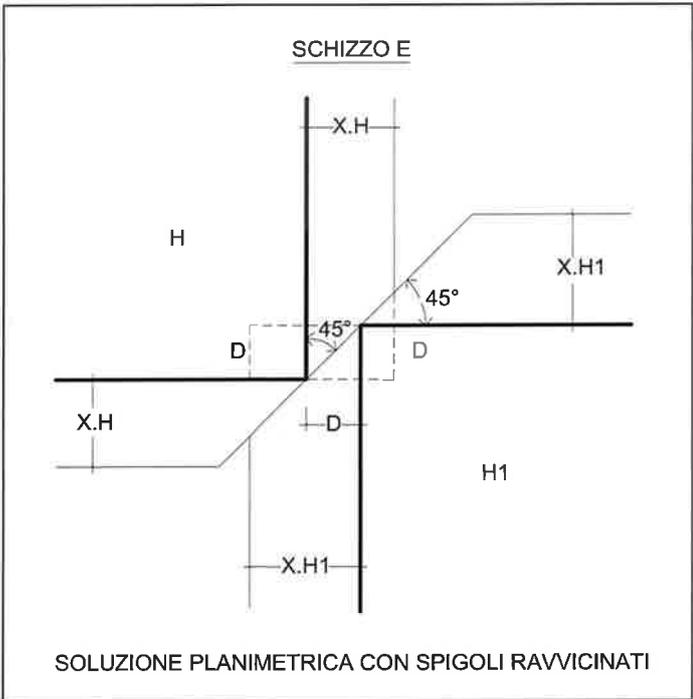
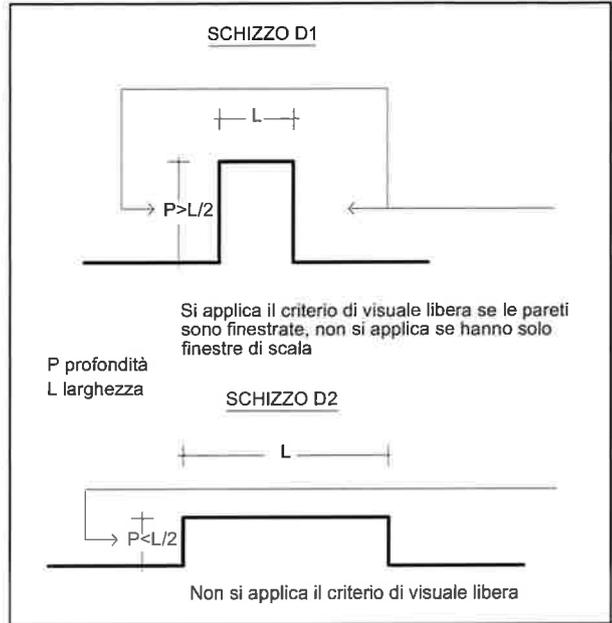


EDIFICI COSTRUITI SULLO STESSO LOTTO
 $D = D_1 + D_2 = X (h_1 + h_2)$, ma sempre maggiore-uguale a 10 mt

SCHIZZO C



pareti che ammettono aperture di categoria S1 ed S2



MODIFICATO
(Deliberazione G.C.n.64 del 12 Ottobre 2013
Deliberazione C.C.n.19 del 09 Novembre 2013)

Art. 7 – Distanze fra i fabbricati e visuale libera

"omissis"

7.1 Distanze minime per la localizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

(Deliberazione Assemblea Legislativa n.51 del 26/7/2011 la Regione Emilia Romagna
- capoverso a) - lett. G) - p.to 3 - Allegato I
- capoverso a) - lett. E) - p.to 4 - Allegato I)

Le distanze devono intendersi misurate dal camino di emissione; sono esclusi gli alloggi della proprietà del richiedente, a servizio della attività, nelle quantità previste dalle norme di P.R.G.

Il progetto per l'insediamento degli impianti dovrà prevedere apposito elaborato grafico indicante l'esatta localizzazione in funzione del rispetto delle distanze sotto indicate.

- a) **Impianti per la produzione di energia da combustione di biogas.**
Dovranno rispettare la distanza minima di 2.000 ml dal perimetro dei centri abitati, dal perimetro dei centri edificati e dal perimetro degli insediamenti destinati alla residenza come individuati dal PRG e da altri impianti analoghi. Dovranno inoltre rispettare la distanza minima di 500 ml da edifici esistenti con funzione abitativa o con possibilità di cambiare la funzione in abitativa o ad essa compatibile come da PRG.
Le distanze minime si applicano anche in area agricola e zona produttiva.
Le distanze minime sopra indicate non si applicano agli impianti in regime di autoproduzione (per il proprio completo consumo) realizzato dal richiedente ivi insediato.
- b) **Impianti per la produzione di energia da combustione di biomasse di potenza complessiva superiore a 200 Kw.**
Dovranno rispettare la distanza minima di 2.000 ml dal perimetro dei centri abitati, dal perimetro dei centri edificati, dal perimetro degli insediamenti destinati alla residenza come individuati dal PRG e da altri impianti analoghi. Dovranno inoltre rispettare la distanza minima di 500 ml da edifici esistenti con funzione abitativa o con possibilità di cambiare la funzione in abitativa o ad essa compatibile come da PRG.
Le distanze minime si applicano anche in area agricola e zona produttiva.
Le distanze minime sopra indicate non si applicano agli impianti in regime di cogenerazione o trigenerazione solo se in regime di autoproduzione (per il proprio completo consumo) realizzato dal richiedente ivi insediato.

Titolo II - Definizione degli interventi edilizi

Art.8 - Manutenzione ordinaria

Gli interventi di *manutenzione ordinaria* concorrono al mantenimento della funzionalità degli edifici e si riferiscono alla lett. a) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002 e s.m.i.. 1

Art.9 - Manutenzione straordinaria

Gli interventi di *manutenzione straordinaria* si riferiscono alle opere di rinnovo e sostituzione di parti degli edifici, dalla lett. b) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002 e s.m.i.. 2

Art.10 - Restauro scientifico

Gli interventi di *restauro scientifico* sono volti alla conservazione e valorizzazione dei caratteri architettonici o artistici di edifici di particolare pregio, secondo le definizioni contenute alla lett. c) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002 e s.m.i.. 3

1 Il testo dell'art.31, lett. a) della Legge n.457/1978 è il seguente:

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

2 Il testo dell'art.31 lett. b) della Legge n.457/1978 è il seguente:

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

3 Il testo della lett. c) dell'Allegato alla L.R. 25/11/2002 n°31 è il seguente:

"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:

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;
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;

Art.11 - Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di *restauro e risanamento conservativo* sono finalizzati alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, come definiti alla lett. d) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002 e s.m.i.. ⁴

Art.12 - Ripristino tipologico

Gli interventi di *ripristino tipologico* prevedono il rifacimento dei collegamenti, dell'assetto planivolumetrico e degli elementi costitutivi di edifici fatiscenti, secondo i contenuti della lett. e) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002 e s.m.i.. ⁵

Art.13 - Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di *ristrutturazione edilizia* comprendono le opere finalizzate alla trasformazione degli organismi edilizi, come definite alla lett. f) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002 e s.m.i.. ⁶

scale;
tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali

⁴ Il testo della lett. d) dell'Allegato alla L.R. 25/11/2002 n°31 è il seguente:
"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

⁵ Il testo della lett. e) dell'Allegato alla L.R. 25/11/2002 n°31 è il seguente:
"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:
il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura

⁶ Il testo della lett. f) dell'Allegato alla L.R. 25/11/2002 n°31 è il seguente:
"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

2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricomprese, ai sensi della L.R. n.11/1998, anche le opere di recupero dei sottotetti esistenti alla data dell'8 aprile 1998 negli edifici destinati in prevalenza a residenza, ovvero dei volumi sovrastanti l'ultimo piano abitabile degli edifici direttamente a contatto con la copertura dell'edificio stesso; per queste opere il presente regolamento definisce le seguenti condizioni e limiti per il loro recupero a fini abitativi:
- a) l'altezza utile media ponderale di mt.2,40 per i locali adibiti ad abitazione, e di mt.2,20 per i locali di servizio quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli; l'altezza utile media è determinata dal rapporto tra il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi mt.1,80 e la relativa superficie utile;
 - b) Per gli edifici sottoposti ad interventi di "restauro Scientifico" e "Restauro e risanamento conservativo" possono effettuarsi interventi di recupero abitativo dei sottotetti alle stesse condizioni sopra esposte, purché le opere necessarie siano conformi agli interventi consentiti nelle diverse categorie
 - c) Le nuove aperture aereo illuminanti saranno permesse compatibilmente con le norme di tutela espresse nella "Disciplina particolareggiata delle zone A" e nelle Norme Tecniche di Attuazione e saranno valutate dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio in sede di formulazione dei pareri alle proposte progettuali.
 - d) gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde;
 - e) il rapporto illuminante, da garantire preferibilmente con aperture in falda, pari o superiore a $1/16 \overline{Z}$;
 - f) le aperture dovranno essere di norma a filo di falda e realizzate con ogni accorgimento necessario per garantire il rispetto degli aspetti paesistici, ambientali e monumentali dell'edificio oggetto di intervento. È comunque raccomandata, ove possibile, la collocazione di parte delle aperture a parete, al fine di migliorare il riscontro dell'aria, a condizione che venga garantita uniformità dei prospetti e, in caso di documentate esigenze, la realizzazione di abbaini in misura adeguata alle dimensioni della falda. Il responsabile del Servizio Urbanistica, anche su parere della Commissione per la qualità architettonica e del Paesaggio ove previsto, potrà impartire

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;

\overline{Z} Tale deroga è consentita in quanto le aperture in falda possono ricevere, in genere, la quantità di luce proveniente dall'intera volta celeste, senza alcuna ostruzione esterna: pertanto, qualora le aperture siano ubicate sia in falda sia a parete va inteso che queste ultime concorrono al raggiungimento di $1/16$ solo in ragione della metà della loro superficie. La superficie illuminante così definita, misurata al lordo degli infissi, deve anche essere apribile per garantire un'adeguata ventilazione dei locali e può essere integrata con ventilazione continua naturale mediante prese d'aria o con ventilazione continua meccanica, variabile in funzione della destinazione dei locali

specifiche prescrizioni per garantire il raggiungimento delle suddette finalità di tutela;

- g) le aperture ottenute in falda dovranno avere infissi preferibilmente muniti di dispositivi di termoregolazione per lo scioglimento della neve accumulata e dispositivi automatici di chiusura in caso di pioggia;
 - h) Il riutilizzo ad abitazione dei sottotetti esistenti è subordinato al reperimento di:
 - spazi di parcheggio pertinenziale in misura di mq 1,00 ogni 20 mc di costruzione, ovvero, verificata l'impossibilità o la non opportunità del reperimento, alla loro monetizzazione;
 - spazi di parcheggio pubblico di U1 in misura di mq 1,00 ogni 20 mc di costruzione, verificata l'impossibilità o la non opportunità del reperimento, alla loro monetizzazione;
 - i) le opere realizzate nell'ambito del recupero dei sottotetti dovranno essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nel presente Regolamento; nonché alle norme nazionali e regionali vigenti in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.
 - j) Gli interventi edilizi sui sottotetti esistenti, non rivolti al recupero degli stessi a fini abitativi, dovranno avvenire senza alcun incremento dei seguenti elementi:
 - altezze del sottotetto;
 - rapporti aeroilluminanti;
 - la suddivisione degli stessi in vani mediante la costruzione di tramezzi;
- i sottotetti così modificati possono essere utilizzati esclusivamente come depositi occasionali.

3. Per quanto non espressamente riportato nel presente articolo e per maggior dettaglio si rimanda alla circolare della Regione Emilia Romagna – Direzione Generale Programmazione Territoriale e sistemi di mobilità prot. 22188/DPA del 01.10.2001 con oggetto “Chiarimenti per l'applicazione della L.R. 6.04.1998, n. 11 – recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti”.

Art.14 - Interventi di nuova costruzione

Gli *interventi di nuova costruzione* attengono alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi, anche in ampliamento agli esistenti, e all'attrezzamento di opere infrastrutturali comportanti trasformazioni permanenti del territorio; questi interventi vanno riferiti a quelli dettagliatamente elencati alla lett. g) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002 e s.m.i.. ^g con la

^g Il testo della lett. f) dell'Allegato alla L.R. 25/11/2002 n°31 è il seguente:
"interventi di nuova costruzione", gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

specificazione che, con riferimento alla lett. g6) del medesimo Allegato, sono qualificate come nuove costruzioni gli interventi per nuovi corpi di fabbrica pertinenziali ricadenti in zona omogenea A, oltre ai rimanenti che eccedono i limiti volumetrici previsti alla medesima lett. g6).

Al fine della determinazione dell'incidenza volumetrica degli edifici pertinenziali di cui alla lett. g6) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002 e s.m.i., il parametro da assumere per la calcolazione del volume dell'edificio principale va riferito al Volume lordo (VL), come definito al precedente art.3.

Art.15 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Gli *interventi di ristrutturazione urbanistica* sono volti alla sostituzione degli organismi edilizi ed urbanistici esistenti, come definiti alla lett. e) dell'art.31 della Legge n.457/1978, richiamata alla lett. h) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002 e s.m.i.. ⁹

Art.16 - Demolizione

1. Si definisce *demolizione* un intervento volto a rimuovere manufatti preesistenti anche al fine del risanamento di aree destinate a verde privato o

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 g.6);

gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

l'installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;

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;

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;

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 inedificato

⁹ Il testo dell'art.31, lett. e) della Legge n.457/1978 è il seguente:

"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

pubblico, come definito alla lett. i) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002 e s.m.i. 10

Art.17 - Recupero e risanamento delle aree libere

1. Le opere di *recupero e risanamento delle aree libere* concorrono alla riqualificazione delle aree stesse, come definite alla lett. l) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002 e s.m.i. 11

Art.18 - Sistemazione di terreni, cartelloni, altri mezzi pubblicitari ed opere minori

Le opere di *sistemazione di terreni* si riferiscono ad interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione di terreni per le usuali pratiche agricole o per l'attività edificatoria. Si intendono significativi gli interventi che modificano, anche per fasi successive, la quota originaria del piano-campagna per più di 60 cm .

E' da intendersi come cartellone pubblicitario un manufatto bidimensionale supportato da una idonea struttura di sostegno, con uno o entrambi i lati utilizzati per la diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici, sia direttamente che mediante la sovrapposizione di altri elementi quali manifesti, adesivi, ecc; il cartellone può essere illuminato sia da luce propria che indiretta.

Per la definizione dei mezzi pubblicitari fissi o mobili, permanenti o temporanei diversi dai cartelloni (insegne di esercizio, preinsegne, sorgenti luminose, striscioni, locandine, ecc.) si rimanda all'art.47 del Regolamento di attuazione del Codice della Strada (D.P.R. n.495/1992).

Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:

10 Il testo della lett. i) dell'Allegato alla L.R. 25/11/2002 n°31 è il seguente:

"demolizione", gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne

11 Il testo della lett. l) dell'Allegato alla L.R. 25/11/2002 n°31 è il seguente:

"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

- cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
- vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
- lapidi e cippi commemorativi;
- cabine di pubblici servizi;
- manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio del[le reti;
- altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;
- recinzioni;
- tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
- manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
- arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc...);
- muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
- sistemazione aree libere;
- installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- edilizia funeraria

Art.19 – Variazione della destinazione d'uso

L'intervento consiste nelle modifiche, anche non connesse a trasformazioni fisiche, delle destinazioni d'uso degli immobili, secondo le prescrizioni di zona del presente P.R.G., tra le diverse categorie nonché tra le funzioni interne a ciascuna delle seguenti categorie :

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

Rispetto alla destinazione d'uso in atto non costituiscono variazione alla stessa le modifiche di modesta entità come specificate al comma 6 dell'art.26 della Legge Regionale 25/11/2002, n° 31¹².

Titolo III - Strumenti urbanistici attuativi

Art.20 - Piani urbanistici preventivi

1. Sono strumenti da redigere preliminarmente alle attività di trasformazione edilizia e urbanistica che, conformemente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale, definiscono gli interventi sul territorio organizzandone e regolamentandone l'attuazione.
2. I piani urbanistici preventivi sono riferibili a:
 - piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
 - piani per l'edilizia economica e popolare;
 - piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;
 - piani di recupero di iniziativa pubblica;
 - piani particolareggiati di iniziativa privata;
 - piani di recupero di iniziativa privata;
 - programmi integrati di intervento;
 - programmi di recupero urbano;
 - programmi di riqualificazione urbana.
 - piani agricoli di sviluppo aziendale ed interaziendale.
3. I contenuti, gli elaborati costitutivi, le procedure di formazione ed approvazione e le modalità di attuazione sono stabiliti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente e dal presente Regolamento.
4. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione di piano urbanistico preventivo può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione preventiva sull'ammissibilità degli interventi previsti, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato contenente i principali parametri progettuali ed i necessari elaborati esplicativi.

¹² Art. 26, comma 6°, di L.R. 25/11/2002 n°31

6. 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, purché 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.

Art.21 - Elaborati dei piani urbanistici preventivi di iniziativa privata

La documentazione minima da allegare alla richiesta è la seguente:

A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO

estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;

estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con evidenziazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi, ecc.;

planimetria in scala 1:500 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferire le curve di livello, comprendente:

- rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
- costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
- elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
- viabilità e toponomastica;
- altri eventuali vincoli;

pianche schematiche di tutti i piani in scala opportuna, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate all'uopo le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni ed una corrispondente attestazione resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/99 e s.m.i. che attesti la rispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto;

sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);

documentazione fotografica dell'area di intervento e del contesto circostante, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

sovrapposizione in scala 1:200 della planimetria catastale, del rilievo e dello stralcio di P.R.G..

B) ELABORATI DI PROGETTO

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

Dovranno essere indicati i lotti edificabili opportunamente quotati o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate e con l'indicazione della segnaletica orizzontale e verticale e degli spazi per i contenitori dei rifiuti, gli spazi di verde attrezzato (pubblico e privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi pubblici di sosta e parcheggio con l'indicazione di quelli riservati ai disabili, nonché l'indicazione di massima degli accessi carrai.

In particolare dovranno essere indicate in scala 1:100 le sezioni stradali riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche e l'ubicazione delle reti tecnologiche con le necessarie quote altimetriche e planimetriche;

sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;

progetto esecutivo degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione, ivi compresi opportuni particolari costruttivi, con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, comprensiva di idranti antincendio e di impianto di irrigazione del verde pubblico, rete fognaria, dell'energia elettrica, telefonica, del gas e impianto di depurazione, ecc.);

norme tecniche di attuazione che devono contenere, di massima, i seguenti dati di fatto e di progetto:

- superficie d'intervento;
- superficie catastale;
- superficie territoriale. Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
- superficie fondiaria;
- superficie fondiaria di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- superficie utile e/o volumi totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- superficie utile e/o volumi esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- indice di utilizzazione fondiaria di progetto e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, qualora previste;
- rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;
- superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;

altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
 caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione
 primaria e secondaria;
 attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità
 minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di
 realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio
 delle singole concessioni o autorizzazioni;
 norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con
 riferimento a:
 spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 verde pubblico con l'indicazione delle essenze da mettere a dimora
 e spazi di verde privato;
 materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con
 indicazione dei colori;
 recinzioni;
 materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione
 (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione
 dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta dei rifiuti
 solidi urbani, ecc.);
 numero e caratteristiche degli accessi carrai.

Le norme potranno specificare quali delle previsioni espresse nel P.P. hanno carattere indicativo e non prescrittivo (es.: suddivisione dei lotti, tipologie edilizie, ecc.).

Le norme dovranno inoltre specificare quelle modifiche di lieve entità che potranno

apportarsi senza configurare variante al piano particolareggiato;

eventuali ulteriori elaborati necessari per definire i contenuti planivolumetrici, formali tipologici e costruttivi al fine di attuare gli interventi di trasformazione edilizia mediante D.I.A.;

computo metrico estimativo contenente l'indicazione analitica a corpo o a misura delle categorie di lavoro previste per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, le quantità previste, i prezzi unitari corrispondenti a quelli di mercato normalmente applicati, desunti dal vigente prezzario della Camera di Commercio di Piacenza; le finalità dell'elaborato sono quelle di concorrere sia alla completa individuazione delle opere previste che alla quantificazione del costo complessivo ai fini della determinazione dell'importo delle garanzie da prestare mediante fidejussione;

disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione, redatto secondo lo schema predisposto dal Comune ed allegato al presente Regolamento.

C) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G.. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue

caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.

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

D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;

la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;

l'illustrazione del programma di attuazione del piano;

la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) o la documentazione prescritta per la procedura di verifica/screening, quando le stesse debbano essere espletate in quanto prescritte dalle norme vigenti;

calcoli illuminometrici per la progettazione dell'impianto di pubblica illuminazione;

calcoli idraulici per il dimensionamento delle reti fognarie;

valutazione del clima acustico redatta da tecnico abilitato.

E) SCHEMA DI CONVENZIONE

Lo schema di convenzione, che dovrà redigersi conformemente allo schema-tipo predisposto dal Comune ed allegato al presente Regolamento, contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art.28 della L.17 giugno 1942, n.1150 (art.8, L.6 agosto 1967, n.765). In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, esso prevede:

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

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere sottoscritta preventivamente al fine di consentire il rilascio dei prescritti

permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei singoli fabbricati.

F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI

Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

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

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

Autorizzazione o nulla – osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, oppure della Soprintendenza ai Beni Archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai su strade di proprietà di Enti diversi dal Comune o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.

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

Approvazione dei progetti di massima di cui al precedente punto "ELABORATI DI PROGETTO" del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, Aziende Erogatrici di servizi, ecc..

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

La documentazione da allegare all'eventuale richiesta di valutazione preventiva deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti che ricorrono nell'intervento avendo riguardo, in modo in particolare, ai vincoli, agli indici urbanistici ed edilizi ed alle destinazioni d'uso. La documentazione minima deve costituirsi di una relazione che descriva l'analisi del contesto paesaggistico-ambientale e degli eventuali fabbricati esistenti (provenienza storica e consistenza), le caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento rapportate al contesto territoriale ed i principali parametri progettuali; alla relazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati elencati al precedente comma 1: elaborati

relativi allo stato di fatto (punto A), elaborati di progetto, limitatamente ai commi 1°, 2° e 3° del punto B), relazione geologica-geotecnica, anche in forma preliminare (punto C), oltre agli eventuali documenti da richiedere ad organi diversi, qualora già acquisiti (punto F).

Art.22 – Elaborati degli altri piani urbanistici preventivi

Oltre ai piani particolareggiati di iniziativa privata disciplinati al precedente articolo le previsioni del PRG, nelle zone specificatamente individuate nello stesso, le previsioni di PRG possono essere attuate con i piani urbanistici preventivi già elencati al precedente art. 20.

La documentazione minima da produrre per la definizione degli strumenti sopra elencati dovrà fare riferimento, per quanto tecnicamente necessario ed amministrativamente plausibile, a quella prevista per i piani particolareggiati di iniziativa privata

Titolo IV - L'autorizzazione amministrativa

Art.23 - Interventi privi di rilevanza edilizia soggetti ad autorizzazione amministrativa

1. Si definiscono *interventi privi di rilevanza edilizia* soggetti al rilascio di preventiva autorizzazione amministrativa le seguenti opere e installazioni, purché non ricadenti in zona A (compresi nuclei o edifici isolati di riconosciuto valore storico – architettonico) :
 - a) mezzi pubblicitari diversi dai “Cartelloni pubblicitari” come definiti al precedente art.18 (insegne d’esercizio, sorgente luminosa, striscione, ecc.);
 - b) vetrinette, targhe, attrezzature per l’illuminazione degli spazi pubblici, vetrine, mostre, indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici, bacheche, memorie, luci, ecc. posti sui fronti dell’edificio prospicienti gli spazi pubblici e/o visibili da essi;
 - c) tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici prospicienti su spazi pubblici;
 - d) cabine di pubblici servizi (ad eccezione delle cabine elettriche soggette, di norma, a permesso di costruire);
 - e) manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti tecnologiche;
 - f) manufatti di arredo di aree pertinenziali quali tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, voliere, ecc.;

- g) manufatti fissi di arredo esterno quali pergole, gazebo o altri assimilabili per caratteristiche tipologiche e formali a condizione che in nessun punto superino l'altezza di ml. 2.50 e lo sviluppo non superi con nessun lato la lunghezza di ml. 4.00 (qualora superino anche una sola di queste dimensioni, l'opera è soggetta a D.I.A.) **13**;
- h) manufatti temporanei e/o stagionali asportabili quali tende autoportanti o estensibili, tensostrutture, palloni pressurizzati, e qualsiasi altra struttura a carattere stagionale, periodico o precario, comunque asportabili;
- i) abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi, nei casi previsti dal successivo art.71;
- j) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree interne al centro edificato;
- k) opere di scavo su suolo pubblico, con esclusione delle riparazioni urgenti;

13 Con i termini "pergola" e "gazebo" si intendono manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento quali tende avvolgibili e altri materiali simili.

Sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontali e le eventuali grigliature verticali fra i montanti saranno di materiale ligneo o metallico e di sezione necessariamente modesta, dovendo sopportare esclusivamente il peso proprio.

In ogni caso una pergola o gazebo non può essere dotata di una copertura atta a fornire protezione dalle intemperie (es. pioggia), in quanto, in questo caso dovrebbe essere considerato un elemento di chiusura superiore, come una tettoia, e darebbe luogo ad uno spazio coperto. Non può essere dotato neppure di delimitazioni verticali che non siano grigliate (si considera grigliato un manufatto di modesto spessore in cui gli elementi solidi che lo compongono non coprono comunque più di 1/20 della superficie e non occupano più di 1/25 delle pareti laterali).

Le eventuali tende poste su questi manufatti devono essere retrattili o avvolgibili e permeabili alla pioggia.

Nel rispetto delle caratteristiche di cui sopra, una pergola o gazebo non sono tenuti ad osservare le distanze minime dai confini e fra edifici.

Tuttavia una pergola o gazebo realizzato sul suolo e costituito anche da pannelli verticali grigliati posti sul confine o in prossimità di esso si configura alla stregua di una recinzione e pertanto deve rispettare le norme che riguardano le recinzioni.

L'installazione di manufatti di qualsivoglia natura indipendentemente dalla loro consistenza e dimensione, anche se posti in semplice appoggio purché provvisti di copertura, sono da considerarsi superficie accessoria, pertanto la loro collocazione è subordinata al rilascio di specifico titolo abilitativo.

La costruzione di piccoli ricoveri per attrezzature da giardino si intende limitata a un solo manufatto per ogni edificio principale, anche quando questo comprende più unità immobiliari.

- l) manufatti provvisori e precari 14 agevolmente asportabili, anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie e presenti comunque per periodi non superiori ad un anno per i quali, preventivamente al rilascio dell'autorizzazione, dovrà essere versato un deposito cauzionale, stabilito dal Responsabile del servizio comunque non inferiore a Euro 250,00, per l'eventuale esecuzione d'ufficio della rimozione delle opere provvisorie nel caso in cui non siano rimosse nei termini indicati dall'autorizzazione 15;
- m) ogni altra opera riconducibile, per analogia, alle precedenti.
- n) portici aperti, depositi, ricoveri attrezzi, ripostigli di superficie coperta inferiore a 8 mq, altezza complessiva inferiore a 2,5 ml, distanze come da Codice Civile, ad esclusione delle zone A**
- o) piccoli ricoveri di animali, inferiori a 18 mc, altezza complessiva inferiore a 1,8 ml, ad esclusione delle zone A e nel rispetto della normativa igienico-sanitaria.**

Sono fatte salve le procedure/titoli abilitativi previsti dalla normativa regionale/nazionale vigente.

La richiesta di autorizzazione amministrativa, redatta sulla base dei facsimili predisposti dallo Sportello Unico dell'Edilizia, contenente generalità, residenza, domicilio e codice fiscale del richiedente, deve essere inoltrata al front office della Sportello Unico dell'Edilizia dall'avente titolo: la richiesta di autorizzazione dovrà rispettare le norme vigenti in materia di imposta sul bollo.

La richiesta dovrà inoltre contenere l'indicazione del progettista responsabile per le opere e installazioni di cui alle lettere a) e h) solo nel caso in cui gli stessi presentino significative (a condizione che in nessun punto superino l'altezza di mt. 2.50 e 10 sviluppo lineare non superiori con nessun lato la lunghezza di ml. 4.00) dimensioni.

Alla richiesta devono essere allegati, di norma, e comunque in relazione alla specifica natura e consistenza dell'opera, i seguenti documenti, pena l'inammissibilità della stessa:

14 In base alla giurisprudenza costante ed univoca, ai fini della ricorrenza del requisito della precarietà di una costruzione si deve prescindere dalla temporaneità della destinazione data all'opera dal costruttore e, contrariamente, valutare l'opera medesima alla luce della sua obiettiva ed intrinseca destinazione naturale, indipendentemente dalla facilità o meno della sua futura demolizione. Una costruzione precaria inoltre deve essere realizzata per motivi di carattere contingente e quindi eliminabile in un tempo breve, a prescindere dal materiale usato. La precarietà dell'opera edilizia, per la quale non occorre permesso di costruire, non discende pertanto dalla più o meno facile amovibilità delle parti che la compongono, bensì dalla sua destinazione a sopperire ad una necessità contingente, esaurita la quale la costruzione debba essere prontamente rimossa; occorre in sostanza che la costruzione sia, sin dall'origine, oggettivamente destinata a servizio di un bisogno temporaneo e che sussista a priori la certezza che, soddisfatta la transitoria necessità, la costruzione venga rimossa. In sintesi quindi la precarietà di una costruzione ai fini dell'esclusione della necessità del titolo abilitativo deve essere intesa in senso funzionale e non strutturale, sicché non rileva la circostanza che l'opera manchi di uno stabile ancoraggio al suolo, ma il fatto che essa sia o meno destinata a sopperire ad esigenze contingenti e limitate nel tempo.

Le opere edilizie realizzate in base ad autorizzazione di costruzione in precario infine, se non vengono rimosse al momento di cessazione dell'efficacia dell'atto concessivo, devono ritenersi abusive e possono essere perseguite con le ordinarie misure repressive.

15 Non rientrano nelle disposizioni dei manufatti provvisori e precari gli impianti destinati al commercio su aree e tal fine messe a disposizione della competente autorità comunale, assoggettati unicamente ad autorizzazione all'occupazione di spazio pubblico i manufatti di cantiere (baracche per uffici, magazzini, servizi igienici, ecc.), a diretto ed esclusivo servizio del cantiere edile stesso per i quali l'autorizzazione alla loro collocazione temporanea è da intendersi ricompresa nel titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere edilizie; in ogni caso tali manufatti dovranno essere rimossi entro la data di comunicazione di fine dei lavori.

- a) estratto, ai soli fini identificativi, del rilievo aerofotogrammetrico comunale o del Piano regolatore generale e/o dell'eventuale Piano urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento (n.1 copia);
 - b) piante in scala adeguata delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso integrate, quando necessario, dai prospetti interessati e, ove necessario, da sezioni significative (n.2 copie);
 - c) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento (n.2 copie);
 - d) documentazione fotografica (n.1 copia con punti di vista);
 - e) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., richiesti dalla legge (n.1 copia);
- in generale, tutti gli ulteriori elaborati necessari, in relazione alla specifica opera, al fine dell'univoca comprensione dell'intervento (n.2 copie).

Gli elaborati devono essere piegati preferibilmente secondo il formato UNI A4 e devono contenere in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire nonché, nei casi indicati al precedente comma 3, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati in relazione alla natura e complessità dell'opera.

Lo Sportello unico dell'edilizia, incaricato del ricevimento della domanda, comunica al richiedente l'avvio del procedimento, il nominativo del responsabile del procedimento stesso e gli orari di ricevimento del pubblico ai fini della consultazione della pratica e della verifica del suo status procedimentale; il responsabile del procedimento comunale istruisce le domande di autorizzazione amministrativa in ordine cronologico di presentazione delle stesse.

Entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della domanda di autorizzazione amministrativa, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria ed emette il provvedimento definitivo di rilascio o diniego; il rilascio dell'autorizzazione amministrativa fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e non esonera il titolare dall'obbligo, sotto la propria completa responsabilità, di attenersi alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

Qualora sia verificata la mancanza di parte della documentazione prescritta dal precedente comma 4, il responsabile del procedimento fa richiesta scritta all'interessato di completamento della documentazione prescritta, entro 15 giorni dalla data di presentazione della domanda.

L'iter procedimentale della richiesta decorre nuovamente dall'inizio a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa; decorsi inutilmente 30 giorni dalla data della richiesta di integrazioni, la pratica verrà archiviata d'ufficio dandone comunicazione all'interessato.

Durante il corso dei 30 giorni di cui al comma 6, il responsabile del procedimento deve acquisire i necessari pareri, in ordine alla specificità di ogni singola pratica, di competenza di altri uffici interni o esterni all'Amministrazione Comunale che non siano già stati allegati alla domanda di autorizzazione amministrativa ed in quanto previsti tra gli allegati obbligatori di cui al precedente comma 4; il tempo necessario all'acquisizione dei pareri di cui al presente comma non è conteggiato ai fini del decorso dei termini.

Il termine di 30 giorni di cui sopra può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato integrazioni documentali ulteriori rispetto alla documentazione generale fissata dal comma 4, a condizione che la richiesta di tale documentazione integrativa non riguardi atti già in possesso dell'Amministrazione Comunale; tale documentazione integrativa potrà riguardare solo eventuale ulteriore documentazione tecnico-amministrativa di specifico interesse circa la specifica pratica.

Il termine dei 30 giorni decorre quindi nuovamente per intero a partire dalla data di ricevimento della documentazione integrativa richiesta se viene prodotta in modo completo.

La decisione di accoglimento o di motivata reiezione dell'istanza di autorizzazione deve essere notificata al richiedente entro i 10 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 6, ovvero del nuovo termine derivante dalla produzione integrale delle integrazioni documentali richieste: decorso inutilmente tale termine, la domanda di autorizzazione si intende accolta.

Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria in misura pari al 50 % di quelli minimi stabiliti per la D.I.A.

L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 del presente articolo in assenza dell'autorizzazione amministrativa o in difformità da essa, comporta l'irrogazione a carico del responsabile di una sanzione amministrativa, determinata caso per caso dal Responsabile della Sportello Unico dell'Edilizia, in relazione al tipo di opera, da 25,00 Euro a 500,00 Euro graduata come di seguito:

- Euro 25.00 per le lettere i), j);
- Euro 100.00 per le lettere :o, b), d, g);
- Euro 250.00 per le lettere a), d), e), k);
- Euro 500.00 per le lettere h) e l) e n) e o).

Titolo V - Strutture e organi di gestione e controllo dell'attività edilizia

Art.24 - Sportello unico per l'edilizia

1. Lo sportello unico per l'edilizia è responsabile dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio e cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività ed ogni altro parere che, in funzione dell'intervento, l'Ufficio ritenga necessario.
2. Lo sportello unico provvede in particolare
 - a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di conformità edilizia e agibilità, nonché i progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli artt.22, 23 e 24 del D.Lgs. 22.01.2004, n.42;
 - b) a fornire informazioni sulle materie del punto a) e consentire a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
 - c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse;
 - d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di conformità edilizia e agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica per l'edilizia contenuta nella legislazione vigente.
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo sportello unico acquisisce direttamente, ove questi non siano già stati allegati dal richiedente e se necessari, il parere degli Enti competenti in ordine al rispetto della normativa vigente.

4. Lo sportello cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi, degli atti di assenso comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

Art.25 - Sportello unico per le Imprese

1. Lo sportello unico per le Imprese è responsabile dei procedimenti che hanno per oggetto la localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi, la loro realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.
2. Rientrano tra gli impianti di cui al comma 1 quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni. (1)
3. E' fatto salvo quanto disposto dall'articolo 27 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, secondo la previsione di cui all'articolo 4, in ordine al procedimento di valutazione di impatto ambientale. Le competenze e le procedure relative al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose e alla prevenzione e riduzione dell'inquinamento sono disciplinate ai sensi degli articoli 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128, e, nelle more della loro attuazione, dalla normativa vigente.
4. 2. Lo sportello unico assicura, previa predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi informativi, a chiunque vi abbia interesse, l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per le procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande di autorizzazione presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le informazioni utili disponibili a livello regionale comprese quelle concernenti le attività promozionali. Per la istituzione e la gestione dello sportello unico i comuni possono stipulare le convenzioni di cui all'articolo 24 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112.
5. La struttura, su richiesta degli interessati, si pronuncia sulla conformità allo stato degli atti, in possesso della struttura, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento autorizzatorio. La struttura si pronuncia entro novanta giorni.
6. Lo Sportello Unico per le imprese del Comune di Bettola è gestito in forma associata a mezzo del Consorzio Ambientale Pedemontano con sede in Ponte dell'Olio – via V. Veneto, 78, secondo le norme contenute nel regolamento per

l'istituzione ed il funzionamento dello Sportello Unico Consortile approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 46 del 07/05/2002.

**Art. 26 Commissione per la qualità architettonica e per il Paesaggio:
Definizioni e compiti**

1. La *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* è l'organo comunale consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali nei casi previsti dal presente titolo.
2. Nel settore urbanistico la Commissione esprime il proprio parere solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune:
strumenti urbanistici generali e varianti
piani urbanistici preventivi richiesti dagli strumenti urbanistici generali e loro varianti;
progetti unitari relativi ad interventi di recupero edilizio di immobili ricadenti negli insediamenti di interesse storico e loro varianti essenziali.
3. Nel settore edilizio la Commissione esprime il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale: il parere della Commissione è richiesto in merito a:
strumenti urbanistici generali e varianti;
piani urbanistici preventivi;
interventi di ristrutturazione urbanistica;
interventi da realizzare sui beni soggetti a tutela ai sensi del Titolo I del D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" **qualora non sia acquisito il parere della competente Soprintendenza;**
interventi da realizzare nelle zone di interesse paesaggistico di cui agli artt.142 del D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
interventi da realizzare su edifici sottoposti dagli strumenti urbanistici comunali al restauro scientifico o al restauro e risanamento conservativo o ripristino tipologico o di ristrutturazione edilizia se ricompresi in zona A di cui al D.M.n.1444/68.
interventi di nuova costruzione;
interventi di recupero e risanamento delle aree libere;
Regolamento Edilizio e relative modifiche.

Il Responsabile del Servizio, ad insindacabile giudizio, ha comunque facoltà di richiedere il parere della Commissione su tutte le questioni di carattere

urbanistico ed edilizio non indicate in precedenza che interessano immobili di particolare pregio e/o rilevanza ambientale, storica, testimoniale, paesaggistica, territoriale.

Art. 27 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio: composizione e nomina

(mod. C.C. n. 41 del 24.08.07

mod. C.C. n. 32 del 27.11.08)

1. La *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* è un organo a carattere esclusivamente tecnico i cui componenti presentano un'elevata competenza e specializzazione, è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:

a) dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, per la particolare conoscenza del territorio comunale e delle problematiche che lo caratterizzano, ovvero da un suo delegato, in qualità di **segretario**, senza diritto di voto;

b) da n. 5 membri esperti in urbanistica, arte, storia, pianificazione territoriale e in tutela dell'ambiente da nominare fra coloro dotati di specifiche competenze:

in scienze geologiche;

nel recupero del patrimonio edilizio esistente;

nel campo dell'abbattimento delle barriere architettoniche;

nel sistema ambientale e del territorio;

in interventi sull'ambiente.

Non possono far parte della *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* i rappresentanti di Organi o Istituzioni esterni al Comune ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.

2. La Commissione resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta; i membri restano comunque in carica fino all'esecutività della delibera di Giunta Comunale di nomina dei nuovi commissari.

3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente o cinque volte nell'arco dell'anno solare, 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. Presidente della Commissione, è un membro **della Commissione nominato dalla stessa Commissione**; può presenziare ai lavori della Commissione il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.

Art. 28 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio: Funzionamento

(mod. C.C. n. 42 del 26.04.07
mod. C.C. n. 32 del 27.11.08)

1. La Commissione si riunisce nella Sede Municipale, di norma, una volta al mese e comunque ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente, **o d'ordine dal segretario**, almeno cinque giorni prima della seduta; in casi di urgenza la convocazione, può essere comunicata a mezzo telegrafico, telefonico, via fax o e-mail e deve pervenire almeno un giorno prima della seduta, è inoltre possibile la convocazione della Commissione da parte del Presidente durante il corso della seduta precedente, a condizione che siano però presenti tutti i componenti e che tale convocazione venga iscritta a verbale; le riunioni della Commissione sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente e in seconda convocazione, che deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono tre componenti, tra cui il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 60 giorni dal ricevimento degli atti nel caso di istanze di permesso di costruire o di istanze di provvedimento conclusivo del procedimento unico (D.P.R. 447/98 e s.m.i.) e 30 giorni dal deposito della D.L.A. o dal ricevimento dell'ultima integrazione richiesta; decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione, 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 *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* esprime i pareri (a) favorevole, (b) favorevole con eventuali prescrizioni, (c) contrario motivato; ha validità il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta; **in caso di parità, vale il parere espresso dal Presidente.**
4. La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per la convocazione del progettista per chiarimenti sulle scelte progettuali, o per la necessità di eseguire sopralluoghi; tali attività devono comunque avvenire nel rispetto del termine indicato al precedente comma 2.
5. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano

comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori, o comunque in qualsiasi modo prestazioni professionali o l'esecuzione dell'opera medesima; la trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

6. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale - firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due commissari - che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno; i pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo Pretorio.
7. In tutti i casi nei quali è richiesto il parere della Commissione, le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di cui all'art. 24 della L.R. n.31/2002 e s.m.i..
8. Quando la Commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto, o richiederne la consulenza scritta
9. Le sedute della Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario. In questo caso, su richiesta anche di un solo Commissario, il voto potrà essere espresso in forma segreta.
Alle sedute della Commissione possono partecipare, solo in qualità di uditori, gli organi politici dell'Amministrazione Comunale.
10. I processi verbali delle sedute possono essere rilasciati in copia, con le modalità fissate dal vigente Regolamento per l'accesso agli atti amministrativi, su richiesta dei soggetti legittimati a richiedere copia della pratica edilizia.
11. Ai componenti della *Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio* è attribuito un gettone di presenza in misura determinata dalla Giunta comunale.

Art. 29 Commissione per la qualità architettonica: Contenuto dell'attività di valutazione della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio per interventi in ambito a soggetto a vincolo paesaggistico.

Per quanto riguarda gli interventi in ambito soggetto a vincolo paesaggistico e pertanto sottoposti al procedimento di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, gli aspetti principali da considerare nella valutazione degli interventi di trasformazione proposti sono quelli definiti dall'art. 9 dell'Accordo Ministro – Regioni del 19.04.2001 oltre che dall'art.3, comma 2, lett. B) della L.R. 31/02 e s.m.i.: essi riguardano:

1. la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei piani;
2. la coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di qualità paesistica;
3. la congruità dell'intervento proposto con i valori riconosciuti del vincolo;
4. la correttezza, formale e sostanziale, dell'intervento proposto in merito al suo inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.

Analizzando nel merito le fasi sopra delineate, si rileva che, riguardo alla valutazione prevista al punto 1, la verifica di conformità deve essere condotta in riferimento alle disposizioni del P.A.I. e del P.T.C.P. così come recepiti ed articolati dal P.R.G. dove ne abbia attuato i contenuti e gli obiettivi ai sensi dell'art. 24, 26 e 28 della L.R. 20/00 e s.m.i..

Per quanto riguarda l'attività di verifica di cui al precedente punto 2, elementi di riferimento ai fini della definizione degli "obiettivi di qualità paesistica" possono essere considerati gli obiettivi di tutela e di limitazione alle trasformazioni fissate dai piani e riconducibili alle diverse zonizzazioni effettuate dal P.T.C.P. ovvero dal P.R.G. dove si è proceduto a tale individuazione. A tal proposito si evidenzia la circostanza che le zonizzazioni di tutela definite dal P.T.C.P. articolano in modo gerarchico le diverse parti del territorio regionale in funzione del livello di integrità, di identità e di rilevanza dei valori paesistici, assegnando a ciascuna delle zone individuate limitazioni alle trasformazioni possibili in relazione ai valori paesaggistico-ambientali riscontrati, con le seguenti finalità:

- il mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;
- la previsione di linee di sviluppo compatibili con i diversi livelli di valori riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- la riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesistici coerenti ed integrati.

Le due attività fin qui descritte sono da eseguirsi a cura dello Sportello Unico dell'edilizia, trattandosi di attività che deve necessariamente relazionarsi con gli strumenti di pianificazione e gli obiettivi di qualità del territorio determinati dal Comune.

Le successive fasi di esame dei progetti di trasformazione, relative alla congruità con i valori riconosciuti del vincolo ed alla correttezza del suo corretto inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale, competono invece alla Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio nell'esercizio di espressione del relativo parere di merito.

La verifica di congruità del progetto con i valori riconosciuti dal vincolo (punto 3), deve necessariamente rivolgere la propria attenzione alle caratteristiche ed agli effetti derivanti dall'intervento nel suo complesso, oltre che alle parti accessorie e di servizio.

Allo scopo di riconoscere i valori salvaguardati dal vincolo, una prima distinzione deve essere fatta sulla base delle tipologie di beni tutelati che rientrano nell'ambito di applicazione del procedimento di autorizzazione paesistica. Infatti, per beni individuati con provvedimenti specifici, sarà necessario fare riferimento alle motivazioni che hanno determinato l'apposizione del vincolo. Per quanto riguarda i beni assoggettati a tutela direttamente dalla legge, qualora il piano non definisca espressamente le caratteristiche e le modalità di intervento in tali ambiti, la valutazione può essere ricondotta a quegli elementi che, nel loro insieme, definiscono, per qualunque tipologia di bene, il suo carattere precipuo. Tali elementi, che possono essere considerati aspetti salienti attraverso i quali valutare gli effetti di trasformazioni, sono riconducibili alla forma del bene in questione, alla funzione da questo espressa (ecologica, economica, testimoniale), al significato storico, culturale o naturale da esso rappresentato, e, infine, al valore intrinseco del bene ovvero al valore che esso assume a causa della relazione con altri oggetti dello stesso tipo o del contesto in cui esso si trova inserito.

Per quanto riguarda la valutazione delle cosiddette "opere incongrue" si può fare riferimento ai principi contenuti nell'art. 10 della L.R. 16/02 "Norme per il recupero degli edifici storico-artistici e la promozione della qualità architettonica e paesaggistica del territorio": la norma infatti definisce tali "le costruzioni e gli esiti degli interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi".

Qualora l'intervento proposto presentasse elementi che potrebbero determinare nei confronti del valore riconosciuto, impatti di non rilevante importanza nell'economia del progetto, la sua congruità con i valori del luogo può essere ottenuta anche attraverso la previsione di specifiche azioni finalizzate alla mitigazione od alla compensazione dell'impatto dell'opera sul

paesaggio, che in alcuni casi potrebbero configurarsi come attività di recupero e di riqualificazione, in particolare nei territori che abbiano subito processi di disgregazione dei caratteri morfologici, tipologici e funzionali, mediante la creazione di nuovi valori e nuove identità paesaggistiche, come sollecitato dalla Convenzione europea e dall'Accordo Ministro - Regioni del 19.04.2001.

In relazione alla verifica di inserimento paesaggistico dell'intervento proposto di cui al precedente punto 4, esplicitamente richiesto dall'art.3 della L.R. 31/2002 e s.m.i. non sarà sufficiente, infatti, certificare i caratteri dell'opera proposta e la sua interferenza diretta od indiretta con i valori paesaggistici – ambientali riscontrabili nell'area o nelle sue immediate vicinanze, ma occorre verificare la coerenza del suo inserimento nel più ampio contesto paesaggistico di riferimento; confrontarlo, cioè, con il complesso dei caratteri, delle tipologie, dei valori, degli equilibri, delle invarianti strutturali, delle identità culturali, delle testimonianze e di ogni altro elemento connotante quello che si può definire come il “sistema locale di paesaggio”.

A questo proposito un riferimento essenziale è costituito dalle Unità di paesaggio (U.d.p.), di cui agli articoli 40 e 41 delle norme del piano territoriale di coordinamento provinciale: il compito loro assegnato è infatti quello di riconoscere, in modo il più possibile oggettivo ma qualitativo, le diversità dei paesaggi regionali, i cui elementi, incrociandosi ed interrelandosi tra loro, esercitano determinate funzioni realizzando forme conseguenti e riconoscibili; la descrizione dei caratteri tipici e delle invarianti dei Piani favoriscono inoltre un utile riferimento per la valutazione della compatibilità delle scelte progettuali, in quanto implicano una netta cognizione delle conseguenze che tali scelte comportano, in termini di coerenza o di perdita d'identità dell'ambito paesaggistico – ambientale.

L'esito della valutazione paesaggistico – ambientale dei progetti proposti, svolta in base alle fasi sopra descritte, può determinare tre possibili esiti:

1. il progetto viene valutato positivamente, con pieno riconoscimento della sua idoneità paesistica, in quanto riconosciuto compatibile con il contesto paesistico esistente;
2. il progetto presenta lacune in parti non essenziali sotto il profilo localizzativi, della soluzione progettuale adottata, degli interventi di integrazione o compensazione previsti. In tali casi la valutazione potrà avere esito positivo, pur inducendo l'amministrazione a dettare le prescrizioni necessarie a ricondurre il progetto proposto alla necessaria compatibilità paesaggistica, che potranno anche comprendere anche le eventuali modalità di inserimento paesaggistico al fine di minimizzare l'impatto ambientale;
3. il progetto incide in modo negativo direttamente ed irreversibilmente sui caratteri, i valori e la invarianti che caratterizzano l'area di intervento od il contesto paesaggistico-ambientale. In questi casi il

progetto dovrà essere rigettato, affinché venga riformulato sulla base delle osservazioni della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

Art. 30 Commissione per la qualità architettonica: Dichiarazione di indirizzi

1. La Commissione *per la qualità architettonica e il paesaggio* all'inizio dell'attività consultiva formula, in un documento denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi definisce fra l'altro:
 - criteri e procedure per avviare il supplemento di istruttoria di cui al comma 4 dell'art. 28;
 - criteri e modalità di valutazione per la formulazione della valutazione preventiva;
 - 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;
 - possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;
 - indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la Commissione si atterrà per la formulazione del proprio parere;
 - chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante) ;
 - correttezza deontologica;
 - criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi;
 - idoneità di firma del progettista (ai sensi della vigente legislazione).
2. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dalla Giunta comunale.
3. Qualora le Commissioni *per la qualità architettonica e il paesaggio* che si susseguono di quinquennio in quinquennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.

Titolo VI - Attività edilizia libera e in aree parzialmente pianificate

Art.31 - Attività edilizia libera

Non sono soggetti a nessun titolo abilitativo gli interventi manutentivi e di eliminazione delle barriere architettoniche, nonché le opere temporanee di ricerca, elencati al comma 1 dell'art.4 di L.R. n.31/2002. 16

Non sono inoltre soggetti a nessun titolo abilitativo 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., come pure la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché 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 (comma 6 dell'art.26 di L.R. n.31/2002).

Art.32 - Attività edilizia in aree parzialmente edificate

Ai sensi dell'art.5 di L.R. n.31/2002, nelle zone in cui lo strumento urbanistico generale (PSC o PRG) subordina l'attuazione delle previsioni di Piano alla compilazione di strumenti urbanistici attuativi, fino all'approvazione degli stessi ovvero fino all'approvazione del Piano operativo comunale (POC) che assuma valore ed effetti del piano urbanistico attuativo, sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

attività edilizia libera;

manutenzione straordinaria;

restauro e risanamento conservativo;

ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC o dal PRG;

demolizione senza ricostruzione di fabbricati non ricadenti in zone "A"

16 Il testo del comma 1° dell'art.4 della L.R. 25/11/2002, n°31 è il seguente:

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente:

gli interventi di manutenzione ordinaria;

gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;

le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Sono consentite modalità di intervento diverse da quelle indicate al comma 1 nelle zone in cui ciò è espressamente previsto delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

PARTE SECONDA - TITOLI ABILITATIVI

Titolo I - Disposizioni comuni ai titoli abitativi

Art.33 - Definizione dei titoli abilitativi

Ad esclusione dei casi elencati al successivo articolo, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.

I titoli abilitativi sono la *denuncia di inizio attività (DIA)*, il *permesso di costruire e il provvedimento conclusivo del procedimento unico ex D.P.R. 447/98 e s.m.i.* Gli stessi 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 termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti ed alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi sono presentati e rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico. La verifica di conformità è effettuata rispetto alle sole previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, qualora siano stati approvati come carta unica del territorio, secondo quanto disposto dall'art 19, commi 2 e 3, della L.R. n. 20 del 2000.

Art.34 - Opere e interventi non assoggettati a titolo abilitativo

Non sono assoggettate a titolo abilitativo le opere e gli interventi di seguito elencati, che dovranno comunque essere approvati accertandone preliminarmente la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica :

- opere, interventi e programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267 e dell'art.40 della L.R. n.20 del 2000;

- opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
- opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
- opere pubbliche dei Comuni.

Art.35 - Valutazione preventiva

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio 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, ed i necessari elaborati grafici esplicativi.

Gli elaborati devono comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti, avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso; di norma devono contenere la seguente documentazione minima:

planimetria in scala idonea che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;

rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala idonea con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e dello stato del sovrasuolo e del sottosuolo;

ove opportuni o necessari ai fini dell'espressione della valutazione preventiva, l'indicazione delle piante di tutti i piani degli immobili, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e delle opportune sezioni;

documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato;

relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata, se necessario, da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione deve tener conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;

calcoli planivolumetrici di verifica degli indici urbanistico-edilizi;

altri elaborati e/o documenti ritenuti necessari, al fine della formulazione del parere, per una migliore esplicazione dell'intervento richiesto.

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 secondo quanto indicato nella relazione presentata e negli ulteriori elaborati progettuali prodotti.

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, purché non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al RUE o al Regolamento edilizio ovvero per qualsiasi ulteriore disposizione che abbia effetti sulla valutazione.

Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata con deliberazione dell'organo competente.

Art.36 - Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame

L'avviso di avvenuto rilascio dei permessi di costruire, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.13 comma 8 della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31 e s.m.i., deve essere pubblicato all'Albo del Comune per un periodo di 15 gg.;

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 e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

Con riguardo alle denunce di inizio attività presentate è riconosciuta a chiunque la possibilità di prenderne visione, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

Art.37 - Variazioni essenziali

Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:

- a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico con aumento delle superfici utili superiore alla quantità del successivo punto d), con mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili comportanti variazione degli standards urbanistici ovvero con aumento del numero delle unità immobiliari;

- b) 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;
- c) 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 del presente regolamento come "superfici pertinenziali";
- d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
- e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
- f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, 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; in riferimento alla zonizzazione del P.R.G. questi immobili vanno riferiti a quelli inseriti in zona "A" (compresi nuclei o edifici isolati di riconosciuto valore storico – architettonico).

Al fine dell'accertamento delle variazioni del comma precedente, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di riferimento sono quelli stabiliti dalla Regione con atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 23 e 16 della L.R. n.20 del 2000 e, in fase di prima applicazione, le definizioni contenute nella deliberazione della Giunta regionale n.593 del 28 febbraio 1995, recante " Approvazione dello schema di regolamento edilizio tipo (art.2, L.R. 26 aprile 1990, n.33 e successive modificazioni e integrazioni)." 17

17 Definizioni contenute nella deliberazione di Giunta regionale n.593 del 28/2/1995

SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su) per la funzione abitativa

È costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);

SUPERFICIE UTILE (Sn) per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole

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

SUPERFICIE COPERTA (Sq)

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

RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

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

DEFINIZIONI DI ALTEZZE

Altezza utile degli spazi locali (Hu): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o

Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 trovano applicazione ai fini:
della definizione delle *modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo*, di cui all'articolo successivo;
dell'individuazione delle *variazioni in corso d'opera* nei termini previsti al successivo art.38;
dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

Art.38 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

1. Le modifiche alle *denunce di inizio attività* o ai *permessi di costruire*, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di *denuncia di inizio attività* o alla richiesta di rilascio del *permesso di costruire* qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite alle lettere a), b), c), d) ed f) del comma 1 del prec. art. 37 "*Variazioni essenziali*", ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione ed alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste rispettivamente per la *denuncia di inizio attività* e il *permesso di costruire*, fatto salvo il preventivo deposito del progetto previsto dall'articolo 3, ottavo comma, della L.R.

curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato ed Su la relativa superficie utile.

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

intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su ;

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 in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1, 20 (per gli edifici con copertura piana).

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

DEFINIZIONE DI SAGOMA

È la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m 1.50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ O DI ZONA (D1)

È la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale.

DISTANZA TRA EDIFICI (D2)

È la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.

DEFINIZIONE DI VOLUMI

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

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

Volume Totale (Vt): è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

n.35/1984, nei casi in cui la variante modifichi in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.

3. In tali casi 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.

Art.39 - Mutamento di destinazione d'uso

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

Fermo restando i mutamenti d'uso non assoggettati a nessun titolo abilitativo definiti al comma 2 del precedente art. 31 "*Attività edilizia libera*", costituisce mutamento d'uso assoggettato a D.I.A. la modifica tra le diverse funzioni e categorie elencate al precedente art. 19.

Fermo restando i mutamenti d'uso non assoggettati a nessun titolo abilitativo definiti al comma 2 del precedente art. 31 "*Attività edilizia libera*", costituisce mutamento d'uso assoggettato a permesso di costruire la modifica tra le funzione e categorie elencate al precedente art. 19, qualora comporti la realizzazione di opere.

Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico come definito all'art.28 comma 1 della L.R. n.31/2002, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste secondo le specifiche modalità stabilite dal PRG 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.

Nelle unità immobiliari interessate da interventi edilizi non è consentito, nei dodici mesi successivi, il mutamento d'uso senza opere; come pure, nei casi di mutamento d'uso senza opere non potranno essere eseguite interventi edilizi funzionali a tale cambio d'uso nei dodici mesi successivi, in quanto ciò potrebbe configurare un artificioso mutamento d'uso realizzato in più fasi successive. In questi casi il Responsabile dello sportello unico procederà al recupero del contributo di costruzione dovuto.

Art.40 - Opere soggette a particolari procedure

- Le attività edilizie e gli interventi di seguito elencati sono assoggettati a specifici e particolari adempimenti procedurali, ai sensi della legislazione nazionale o regionale e di particolari discipline urbanistico-edilizie vigenti:
- gli interventi sui beni culturali di interesse storico-artistico ricadenti negli elenchi previsti dal titolo I del D.Lgs. 22.01.2004, nr. 42 sono sottoposti alla preventiva approvazione della soprintendenza, secondo le procedure del D.Lgs. stesso;
 - le opere ricadenti in zone di interesse paesaggistico ai sensi della Parte III – Titolo I - D.Lgs. 22.01.2004, nr. 42 sono sottoposte alle procedure autorizzative di cui al D.Lgs stesso;
 - le opere ricadenti in zone soggette a vincolo idrogeologico sono sottoposte alla procedura autorizzativa prevista dal combinato disposto del R.D. 30/12/1923, n.3267 e delle L.R. n.3/1999, n.22/2000 e n.20/2000, nonché della Direttiva Regionale approvata con deliberazione di Giunta Regionale 11/7/2000 n.1117;
 - le attività estrattive, laddove consentite nell'ambito del P.A.E., sono soggette alle procedure autorizzatorie previste al Titolo III "*Provvedimenti autorizzativi*" della L.R. n.17/91 e s.m., nonché dalle specifiche disposizioni del P.I.A.E. e del P.A.E. vigenti;
 - gli impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva e per la telefonia mobile devono essere autorizzati dando attuazione alle speciali procedure previste dalla L.R. n.30/2000 e s.m.i., applicando gli indirizzi formulati dalla Regione Emilia Romagna con nota 30/10/2002 di prot. AMB/DAN/02/30546;
 - le opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, di cui alla L.R. n.9/1999 e succ. mod. sono assoggettate alle specifiche procedure di screening o di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A).

Art.41 - Elaborati progettuali e documentazione da allegare ai titoli abilitativi

- Alla domanda di permesso di costruire o alla D.I.A. devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, in attesa dell'atto regionale di indirizzo previsto dal comma 4 dell'art.6 della L.R. n.31/2002; la documentazione va presentata, di norma, in duplice copia fatto salvo la necessità di ulteriori copie derivanti dall'obbligo di richiedere pareri o nulla-osta a soggetti esterni al Comune:
- copia del documento comprovante il titolo a richiedere l'intervento;
 - copia della valutazione preventiva, qualora richiesta;
 - estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;

documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà. Per i fabbricati censiti al catasto fabbricati dovranno essere prodotte anche le schede catastali;

rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale laddove esistente), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;

documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato;

elaborati grafici di progetto comprendenti:

g1) planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

g2) prospetti in scala 1:100 dell'opera ed un adeguato numero di sezioni significative con l'evidenziazione della scelta dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;

g3) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali, con riferimento alla normativa in materia di destinazione d'uso, nonché l'indicazione delle corrispondenti categorie catastali riferite alle intere unità immobiliari;

g4) per interventi sull'esistente e nel caso di varianti a titoli abilitativi, piante, adeguato numero di sezioni, prospetti, in scala 1:100 indicanti, con opportuni grafismi o campiture, le demolizioni o le strutture non realizzate (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare (in rosso e giallo);

g5) planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:

- reti e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
- rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
- rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);

- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
- tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
- impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
- posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;

relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nelle norme di attuazione del P.R.G. Con riferimento al contenuto dell'art. 34 della L.R. n° 31/2002 (come sostituito dall'art. 11 della L.R. n° 10/2003) nella relazione che accompagna il progetto deve essere fatto riferimento, in termini di atto d'indirizzo e di coordinamento tecnico, a quanto specificato negli allegati A/1, A/2 e B del presente Regolamento; una volta resi esecutivi tali allegati nella relazione tecnica dovranno essere riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli rispetto alla conformità ai requisiti cogenti e raccomandati secondo quanto prescritto dai medesimi Allegati.

dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella;

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

dichiarazione, in copia unica, firmata dal progettista ai sensi dell'art.1 della legge n.13/1989 **18**, attestante il rispetto dei requisiti di accessibilità,

18 L'art.1 della Legge 9.1.89, n.13, stabilisce:

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata ... sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2.

2.

3. La progettazione deve comunque prevedere:

visitabilità e adattabilità prescritti dalla legge e dal relativo decreto di attuazione (DM 236/89) comprensiva di relazione descrittiva delle soluzioni previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dal relativo decreto attuativo 19,

-
- accorgimenti tecnici idonei all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
 - idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
 - almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
 - l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
4. E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della presente legge.

19 Si veda anche quanto stabilito dalla Legge 5.2.1992, n.104 "Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate". In particolare l'art. 24 stabilisce:

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla L. n. 13/89, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla L. 30.3.71 n. 118, al regolamento approvato con DPR 27.4.78, n. 384, alla citata legge n. 13/89 ed al citato D.M. LL.PP. 14.6.89, n. 236.

2. Per gli edifici pubblici e privati ed aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui alle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39 nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dagli articoli 4 e 5 della citata L. 13/89 non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla-osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'art. 7 del DPR 7.1.56, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi (a questo proposito si veda anche il D.M. 2.9.1968).

3. Alle comunicazioni del Comune dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici ed aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi dell'art. 15, comma 3, e 26, comma 2, della L. n. 47/85, sono allegate una documentazione grafica ed una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.

4. Il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal Comune. Il Sindaco, nel rilasciare il certificato di agibilità e di abitabilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'interessato della concessione una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

5. Nel caso di opere pubbliche, fermi restando il divieto di finanziamento di cui all'art. 32, comma 20, della L. 28.2.86, n. 41 e l'obbligo della dichiarazione del progettista, l'accertamento di conformità alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche spetta all'Amministrazione competente, che ne dà atto in sede di approvazione del progetto.

6. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. Il rilascio del certificato di agibilità e di abitabilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

7. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inabitabili o inagibili. (omissis...).

Si veda inoltre il D.P.R. 24.7.1996, n. 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".

Si veda infine il D.M. 14.6.89, n. 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche", art. 10:

ELABORATI TECNICI.

10.1. Gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità e adattabilità di cui al

nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;

modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di costruzione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di edilizia abitativa convenzionata);

parere, in copia unica, del Servizio igiene pubblica dell'A.U.S.L. e/o dell'A.R.P.A. qualora acquisito preliminarmente ai sensi della lettera h-bis del comma primo dell'articolo 19 della L.R. n.19/82; il parere è richiesto nel caso di interventi edilizi riguardanti attività industriali ed altre attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente 20 per le quali è prescritto, oltre al rispetto dei requisiti cogenti di cui al presente Regolamento, anche il rispetto dei requisiti richiesti dalle normative vigenti in materie di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro e dall'esame preventivo svolto sotto il profilo sanitario ed igienico-ambientale dal competente Settore di Igiene e Sicurezza del Lavoro dell'A.U.S.L.

In questi casi dovrà essere prodotta la seguente documentazione integrativa:

- n1) scheda regionale relativa ai nuovi insediamenti produttivi (N.I.P.);
- tavole di Lay-out con distribuzione delle macchine e/o degli impianti;

presente decreto. In particolare per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantire il soddisfacimento devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

10.2. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito gli elaborati tecnici devono essere accompagnati da una relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo; del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

20 Tali attività sono state definite dalla delibera di Giunta Regionale n. 477 del 21.2.1995 e vengono di seguito elencate

- 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;
- attività zootecniche: allevamenti, stalle;
- 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;
- artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore ai 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
- 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 24.5.1988, n. 215 in attuazione di direttive CEE);
- 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.

n3) documenti di valutazione dei rischi (D.Lgs. n.277/91 e Dlgs. n..626/94, per le attività preesistenti);

valutazione preventiva del rischio chimico, comprensiva di schede tecniche tossicologiche dei prodotti utilizzati o che si intendono utilizzare, schemi di impianti di aspirazione se necessari alle lavorazioni (verniciatura, saldatura, lavorazioni con sostanze chimiche e/o polveri, ecc.), indicazione degli eventuali dispositivi di protezione individuale, specifiche in ordine alla prevenzione incendi;

documentazione prescritta dalla legge n.13/89 con particolare riferimento ai requisiti e specifiche tecniche da applicare nei luoghi di lavoro;

indicazione dei rifiuti prodotti e delle modalità di stoccaggio, smaltimento e/o riutilizzo. Nel caso in cui i rifiuti vengano gestiti nell'ambito di un deposito temporaneo, ai sensi dell'art.6, lett. m del D.Lgs. n.22/1997, dovrà essere allegata copia dell'istanza di autorizzazione ai sensi degli artt.27, 28 e 33 del medesimo Decreto;

presenza e localizzazione di pozzi ad uso idropotabile, limitatamente a quelli ricadenti nell'ambito di applicazione dell'art.21 del D.Lgs. n.152/99, così come modificato dal D.Lgs. n.259/2000;

apposita relazione che specifichi l'assoggettabilità o meno al D.Lgs. n.334/99 (controllo di pericoli di incidenti rilevanti) nel caso di previsto impiego di sostanze pericolose;

nel caso di allevamenti zootecnici di suini dovrà essere prodotta la valutazione delle TaBIA e dei SMISA ai sensi delle Deliberazioni del Consiglio Regionale 11/2/1997 e della Giunta Regionale 11/5/1998 n.641;

relazione relativa alle attività assoggettate anche ad autorizzazione sanitaria in quanto comportati deposito, manipolazione e distribuzione di alimenti o generi alimentari, con contestuale individuazione negli elaborati grafici delle zone adibite rispettivamente a deposito materie prime, lavorazione e stoccaggio prodotti finiti.

documentazione per la prevenzione degli incendi:

o1) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M.16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n.689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;

o2) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentato:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;

- planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc.);
- documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
- domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi del D.Lgs. 152/99 e D.Lgs. 258/2000, in relazione alle diverse tipologie di reflui e di ricettori;
 - relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988;
 - copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
 - documentazione inerente la previsioni di impatto acustico o di valutazione del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 4 della Legge 447/1995 e del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, redatta da tecnico competente in acustica, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt.2 e 6 del D.P.C.M. 1° marzo 1991. Nel caso di luoghi di intrattenimento danzante, autocertificazione del gestore che adempie agli obblighi previsti dall'art.3 del D.P.C.M. 18/9/1997 (G.U. n.233 del 6/10/1997) riguardo alle sorgenti sonore; l'autocertificazione può essere presentata al momento di inizio attività;
 - autorizzazione o comunicazione di inizio attività ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n.3267 (vincolo idrogeologico);
 - copia della domanda di autorizzazione allo spandimento di liquami ai sensi della L.R. n.50/1995 ed allegata documentazione che dovrà specificare, tra l'altro, la tipologia e potenzialità dell'allevamento, il calcolo dei volumi di effluenti generati, le modalità di stoccaggio degli stessi, la distanza fra i bacini di stoccaggio liquami a cielo aperto e civili abitazioni, confini di proprietà e confini di zona agricola;
 - relazione descrittiva inerente la presenza di sorgenti di campi elettromagnetici e radiazioni non ionizzanti, quali elettrodotti ad alta o media tensione, cabine di trasformazione primaria (AT/MT) o secondaria (MT/BT), ripetitori e antenne radio-base, con specificazione della loro collocazione spaziale rispetto all'insediamento; questa relazione è comunque obbligatoria negli ambiti di tutela di cui alla L.R. 30/00;
 - scheda-questionario regionale (n. 1 scheda in duplice copia per ogni attività od unità immobiliare esistente o da insediarsi) compilata in ogni sua parte, comprensiva di eventuali elaborati integrativi di supporto, secondo quanto previsto dall'art.9 della L.R. 22/10/79 n.33 nel testo vigente, nei casi riguardanti interventi su insediamenti produttivi o similari, tenendo conto delle prescrizioni contenute nel DPR 303/1956 "Norme generali per l'igiene del lavoro" e ss.mm.;

dichiarazione a firma del progettista e del committente, completa di relazione tecnica, attestante che l'intervento edilizio è realizzato nel rispetto delle norme e prescrizioni di cui al D.M. 23/11/1982 e successive modificazioni ed integrazioni, nel caso di edifici adibiti ad attività industriale e artigianale, qualora il volume adibito alle suddette attività sia superiore a 5.000 mc, o per le imprese con più di 20 addetti;

per interventi relativi ad attività produttive: planimetrie del lay-out aziendale indicante la distribuzione ipotizzata delle macchine e degli impianti;

per interventi inerenti attività produttive, documentazione di previsione dell'impatto acustico;

per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:

q1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;

q2) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;

q3) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di concessione gratuita);

q4) certificato storico catastale, qualora necessario;

r) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;

s) domanda di autorizzazione per accesso carraio ai sensi degli artt.22, 26, 27 del Codice della Strada e dell'art.46 del relativo Regolamento di Attuazione;

t) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti.

u) apposita relazione che specifichi l'assoggettabilità o meno alle procedure di screening e V.I.A. di cui alla Legge regionale 18.05.1999, n.9;

2. Gli elaborati tecnici per la realizzazione di opere di urbanizzazione dovranno contenere:

a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:

- rilievo del verde;
- costruzioni e manufatti esistenti;
- elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
- viabilità e toponomastica;

b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;

c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;

- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, comprensivo dei necessari nulla-osta degli enti competenti;
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine, comprensivo dei necessari nulla-osta degli enti competenti;
- f) particolari costruttivi.

Gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

3. Per interventi edilizi su edifici classificati dal Piano Regolatore Generale come storici, vincolati dal D.Lgs. n. 42/2004 o comunque tutelati, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi indicati al precedente comma 1:

rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi ed ogni altro elemento caratterizzante;

rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni ed interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione degli organismi architettonici, con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive e dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;

rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro conservativo;

documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio (n. 1 copia);

relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di restauro che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento (n. 1 copia).

Per interventi ricadenti in zone soggette a tutela paesistico-ambientale di cui al D.Lgs. n.42/2004 occorre produrre inoltre la seguente documentazione:

ulteriori 2 copie degli elaborati grafici di progetto;

n.2 copie dell'estratto di mappa I.G.M. 1:25.000 con individuazione dell'area di intervento;

n.2 copie dell'estratto di mappa C.T.R. 1:10.000 o 1:5.000 con indicazione a colori della zona dell'intervento; l'elaborato deve essere esteso ad un intorno significativo, che permetta di comprendere il rapporto tra area di intervento e bene ambientale oggetto di vincolo;

n.2 copie di relazione contenente:

- la descrizione delle specifiche previsioni relative all'area oggetto di intervento contenute nel P.T.P.R. e specificate dal P.T.C.P.;
 - la descrizione dello stato dei luoghi, dei valori e del contesto paesaggistico interessato dall'intervento;
 - le motivazioni che hanno portato alle scelte progettuali proposte, eventualmente anche in relazione alle possibili alternative analizzate, ove sussistenti;
 - la descrizione dell'intervento, con l'evidenziazione dei caratteri tipologici, estetici e funzionali delle opere proposte, nonché dei materiali e cromatismi che si intendono utilizzare;
 - la valutazione di impatto paesistico che descriva il contesto nel quale si interviene e i suoi caratteri paesaggistici, le ragioni e le modalità del vincolo, il progetto di modificazione e il suo impatto sul paesaggio circostante. Alla relazione possono essere allegate rappresentazioni grafiche volte ad una migliore comprensione dell'entità della modifica proposta, quali fotomontaggi, schizzi o simulazioni al computer nei quali sia evidente come il progetto modifica il paesaggio tutelato;
 - la valutazione dell'entità delle trasformazioni indotte da parte delle opere proposte, comprese le opere accessorie e di servizio (strada di accesso, parcheggi, movimentazione del terreno, ecc.);
 - la descrizione delle opere di integrazione e di inserimento paesaggistico previste;
 - la descrizione degli eventuali interventi di compensazione, di riqualificazione e di rafforzamento dei valori e dell'identità del contesto paesaggistico di riferimento;
- n.2 copie degli elaborati grafici di progetto in scala adeguata (non inferiore a 1:100) costituiti da planimetrie generali dell'area, piante, prospetti, sezioni, particolari costruttivi ed ogni ulteriore indicazione necessaria per consentire una completa valutazione dell'intervento;
- n.2 copie della documentazione fotografica dei luoghi e/o dei fabbricati interessati dall'intervento, con chiare didascalie, formato minimo 9 x 15, al fine di rendere possibile l'apprezzamento del paesaggio, del bene vincolato, dell'area di intervento e degli edifici eventualmente oggetto di trasformazione;
- n.1 copia della richiesta di autorizzazione paesaggistica rivolta al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui agli allegati alla L.R. n.9/1999 e s.m. (A.1, A.2, A.3, B.1, B.2, che individuano le 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 necessario produrre la documentazione prevista dalle disposizioni regionali vigenti necessarie per l'espletamento delle specifiche procedure di screening o di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A);

Tutti gli elaborati sopracitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici gli estremi del titolo abilitativo per il quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

Nel caso in cui siano presenti più progettisti, dovrà essere indicato il progettista responsabile dell'intera opera e i progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Edilizio deve essere altresì allegata una dichiarazione dei tecnici incaricati che l'intervento progettato rientra nei limiti delle rispettive competenze.

Nel caso si presenti un'istanza di Permesso di costruire o una D.I.A., per qualsiasi intervento si realizzi sull'esistente, deve essere allegata una dichiarazione del progettista che attesti la legittimità delle preesistenze.

Nel caso si presenti una D.I.A. o all'inizio lavori di un'opera soggetta a Permesso di costruire, deve essere prodotta una dichiarazione attestante l'organico medio annuo, distinto per qualifica ed il contratto collettivo applicato ai dipendenti dell'impresa esecutrice dei lavori ai sensi dell'art. 3 comma 8 del DS. Lgs. 494/96 e s.m.i..

Nel caso si presenti una D.I.A. o all'inizio lavori di un'opera soggetta a Permesso di costruire, deve essere prodotta una dichiarazione attestante la certificazione regolarità contributiva (INPS, INAIL, CAPE) dell'impresa esecutrice dei lavori ai sensi dell'art. 3 comma 8 del DS. Lgs. 494/96 e s.m.i..

Nel caso si presenti un'istanza di Permesso di costruire o una D.I.A., deve essere prodotta una dichiarazione del progettista che attesti che dalla data di avvenuta adozione del P.R.G. non sono stati eseguiti frazionamenti sull'area d'intervento e gli ampliamenti eventualmente realizzati sull'edificio.

Art.42 - Soggetti qualificati a titoli abilitativi e documentazione richiesta

Hanno titolo a richiedere i titoli abilitativi i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria.

- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art.1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L.279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Nei casi di cui all'lett. a), b), c) e d), il titolo deve essere attestato dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt.1350 e 2643 del Codice Civile), oppure da atto notarile o copia autenticata; il titolo potrà anche essere attestato da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà contenente gli estremi del documento stesso, della sua registrazione e trascrizione nonché tramite visura catastale in data non anteriore a sei mesi. Per gli interventi in aree P.E.E.P., P.I.P. o delimitate ai sensi dell'art.51 della Legge 865/71 è sufficiente richiamare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area;

Nei casi di cui alle lett. e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art.1571 del Codice Civile, o, nel

caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dal competente servizio provinciale.

In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda, potrà essere presentata una formale dichiarazione con allegata copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione, fermo restando l'obbligo della presentazione della documentazione attestante il titolo prima del rilascio del titolo abilitativo.

Art.43 - Trasferimento del titolo abilitativo

I titoli abilitativi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o altri aventi causa.

La richiesta di voltura del titolo abilitativo deve essere presentata allo sportello unico per l'edilizia allegando copia del relativo titolo di proprietà o della documentazione attestante un diverso diritto reale di godimento, e della relativa nota di trascrizione, ovvero dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà contenente gli estremi del documento stesso, della sua registrazione e trascrizione.

La voltura non modifica i termini di validità del titolo abilitativo, fermo restando le facoltà di richiesta di proroghe previste dalla legislazione vigente.

Titolo II - Denuncia di inizio attività

Art.44 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività

Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività (DIA):

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro;
- c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004, nonché gli immobili assoggettati dal PRG ad interventi di restauro e risanamento conservativo 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;

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 e del presente Regolamento:

g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, ovvero la modifica dell'uso in atto nell'immobile tra funzioni comprese nella stessa categoria (come da elenco riportato al precedente art. 19);

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 variazioni minori in corso d'opera apportate all'intervento previsto dal titolo abilitativo e le variazioni di cui all'art. 1821 della L.R. n° 31/2002;

k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n.122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici; 22

l) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dalla lettera g.6) dell'Allegato alla L.R. n.31/2002, con le specificazioni contenute nel precedente art. 14 "Interventi di nuova costruzione":

ll) portici aperti sui quattro lati: in zona agricola, aventi superficie coperta inferiore a 20 mq e altezza complessiva inferiore a 2,5 ml; nelle altre zone aventi superficie coperta inferiore a 20 mq e altezza complessiva inferiore a 2,5 ml e nel rispetto degli indici, ad esclusione delle zone A di cui al D.M.n.1444/68; dovranno essere assoggettati al rispetto delle distanze previste dalla normativa di P.R.G., al contributo di costruzione, dovranno essere utilizzati materiali idonei e consoni all'ambiente circostante;

m) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari, secondo quanto

21. Art. 18. Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite all'art. 23, comma 1, lettere a), b), c), d) ed f), ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.

2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste rispettivamente dagli articoli 10 e 13, fatto salvo il preventivo deposito del progetto, previsto dall'art. 3, comma 6 21 della L.R. n. 35 del 1984, nei casi in cui la variante modifica in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.

3. In tali casi 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.

22 Art 9, comma 1 della legge 24/3/1989, n.122
I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ad ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ad ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. parcheggi stessi, ove i piani urbani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente.

stabilito al precedente art.18 "*Sistemazione di terreni, cartelloni ed altri mezzi pubblicitari*";

- n) gli interventi di trasformazione edilizia per i quali la pianificazione urbanistica vigente (Piano operativo comunale o Piani urbanistici attuativi) ha definito in dettaglio le caratteristiche tipologiche, costruttive, formali e le quantità planivolumetriche affinché gli interventi possano attuarsi con DIA.
- o) opere interne;
- p) demolizioni senza ricostruzione.

Art.45 - Presentazione di denuncia di inizio attività

Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo sportello unico per l'edilizia la denuncia, corredata:

dall'indicazione della data di inizio dei lavori che dovrà essere compresa tra i termini di trenta giorni ed un anno dalla data di presentazione della denuncia stessa

dagli elaborati progettuali e dalla ulteriore documentazione richiesta nei successivi punti

da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art.481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al Regolamento edilizio e alla valutazione preventiva, ove acquisita

dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dalla legislazione e dalle disposizioni comunali vigenti

dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori (gli stessi potranno essere eseguiti in economia solo qualora il titolare possieda i necessari requisiti tecnici ed organizzativi, da esplicitare adeguatamente, tenuto conto anche della natura ed entità delle opere)

da eventuali pareri o atti di assenso derivanti da vincoli cui l'immobile è sottoposto.

dall'ulteriore documentazione prevista dall'art . 36 del presente regolamento

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica; qualora tali atti non assentano l'intervento previsto, la DIA è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.

La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.

La DIA relativa alle variazioni minori in corso d'opera definite alla lettera k) del comma 1 del precedente articolo 39 "*Interventi soggetti a denuncia di inizio attività*", può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione del progettista prevista al comma 1; la DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

Qualsiasi altra variazione a DIA non rientrante nei casi del precedente comma sono soggette alla presentazione di *permesso di costruire* prima della realizzazione delle opere qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite alle lettere a), b), c), d) ed f) del comma 1 del prec. art. 37 "*Variazioni essenziali*", ovvero modificchino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.

Art.46 - Verifiche sui contenuti della DIA

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

- a verificare la completezza della documentazione presentata;
- ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dal precedente art.39 "*Interventi soggetti a denuncia di inizio attività*";
- a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il dirigente provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari; qualora accerti

l'inammissibilità della denuncia, il dirigente notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza; è comunque fatta salva la facoltà di ripresentare la DIA con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

le integrazioni di cui al comma 2, richieste dal Responsabile del Procedimento, dovranno pervenire entro 30 giorni dalla data di avvenuta ricezione della richiesta di integrazioni, pena la decadenza della D.I.A..

Titolo III - Permesso di costruire

Art.47 - Interventi soggetti a permesso di costruire

Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi non previsti dal precedente art.44 "*Interventi soggetti a denuncia di inizio attività*".

Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche a permessi rilasciati, nei casi indicati dal precedente art.38 "*Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo*".

Art.48 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o dagli aventi titolo, è presentata allo sportello unico per l'edilizia, corredata:
da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione;
dagli elaborati progettuali richiesti;
da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art.481 del Codice Penale assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al presente Regolamento, alle norme di sicurezza ed igienico – sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita;
da eventuali pareri o atti di assenso derivanti da vincoli cui l'immobile è sottoposto;
dall'ulteriore documentazione prevista dall'art . 41 del presente regolamento.

Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione

comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al successivo comma 3, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento nel caso in cui non siano stati presentati dal richiedente. 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 di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi; nell'esercizio delle facoltà previste dal comma 11 dell'art.13 della L.R. n.31/2002 e nel rispetto dei termini ivi previsti, il Comune può stipulare specifici accordi procedurali con le suddette amministrazioni, al fine di accelerare le procedure di acquisizione degli atti di assenso, anche mediante forme permanenti di funzionamento della Conferenza dei Servizi a livello comunale o intercomunale.

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 fino alla presentazione della documentazione concordata.

Il permesso di costruire è rilasciato o negato 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, di cui al comma 4, e deve essere notificato all'interessato. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.

I termini di cui ai commi 3 e 4 sono raddoppiati per progetti particolarmente complessi relativi ad interventi con rilevante compresenza di vincoli di natura storico-architettonica, ambientale o archeologica, di sicurezza idraulica, di tutela idrogeologica, ecc. da determinarsi a cura del Responsabile del Procedimento e comunicato ai richiedenti

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

Art.49 - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a gli aventi titolo per richiederlo.

Il Permesso di Costruire dovrà essere ritirato entro 60 giorni decorrenti dalla data di ricevimento dell'avviso di avvenuto rilascio, pena la decadenza del titolo abilitativo. In caso di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato, il termine può essere prorogato dal Responsabile del Servizio competente fino ad un massimo di 180 giorni, decorsi i quali il Permesso di Costruire si intende decaduto.

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

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

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.

Art.50 - Permesso di costruire in deroga

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato previa deliberazione del Consiglio Comunale esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ovvero per i complessi di proprietà pubblica o privata il cui particolare interesse è qualificato dalla loro rispondenza ai fini perseguiti dalla pubblica amministrazione.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione previste dal P.R.G. (ovvero dal P.O.C. o dal P.U.A.) e dai relativi strumenti attuativi.

Sono fatte salve, in ogni caso, le disposizioni in materia di beni culturali e ambientali contenute nel D.Lgs n.42/2004.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art.7 della L. 7 agosto 1990, n.241.

Titolo IV – Provvedimento conclusivo del Procedimento unico ex D.P.R. 447/98 e s.m.i.

Art.51 - Interventi soggetti a provvedimento conclusivo del procedimento unico ex d.p.r. 447/98 e s.m.i.:

Sono soggetti a provvedimento conclusivo del procedimento unico ex D.P.R. 447/98 e s.m.i gli interventi che hanno per oggetto la localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi, la loro realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Rientrano tra gli impianti di cui al comma 1 quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni.

E' fatto salvo quanto disposto dall'articolo 27 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, secondo la previsione di cui all'articolo 4, in ordine al procedimento di valutazione di impatto ambientale. Le competenze e le procedure relative al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose e alla prevenzione e riduzione dell'inquinamento sono disciplinate ai sensi degli articoli 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128, e, nelle more della loro attuazione, dalla normativa vigente.

Art.52 - Procedimento per il rilascio del provvedimento conclusivo del procedimento unico ex d.p.r. 447/98 e s.m.i.:

Lo Sportello Unico per le imprese del Comune di Bettola è gestito in forma associata a mezzo del Consorzio Ambientale Pedemontano con sede in Ponte dell'Olio – via V. Veneto, 78, secondo le norme contenute nel regolamento per l'istituzione ed il funzionamento dello Sportello Unico Consortile approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 07.05.2002.

Il procedimento per il rilascio del provvedimento conclusivo ex D.P.R. 447/98 e s.m.i. è pertanto quello indicato nel medesimo decreto nonché nel regolamento per l'istituzione ed il funzionamento dello Sportello Unico Consortile approvato con deliberazione Consiglio Comunale n.46 del 07.05.2002.

Art.53 - Caratteristiche ed efficacia del provvedimento conclusivo del procedimento unico ex d.p.r. 447/98 e s.m.i.

- Il provvedimento conclusivo del procedimento unico ex D.P.R. 447/98 e s.m.i. è rilasciato al proprietario dell'immobile o all'avente titolo per richiederlo.
- Il provvedimento conclusivo del procedimento unico ex D.P.R. 447/98 e s.m.i. dovrà essere ritirato entro 60 giorni decorrenti dalla data di ricevimento dell'avviso di avvenuto rilascio, pena la decadenza del titolo abilitativo.
- Nel provvedimento conclusivo del procedimento unico ex D.P.R. 447/98 e s.m.i. sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
- Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dalla data di rilascio del provvedimento.
- Il provvedimento conclusivo del procedimento unico ex D.P.R. 447/98 e s.m.i. 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 provvedimento stesso.

PARTE TERZA - ESECUZIONE E VERIFICA DELLE OPERE REALIZZATE

Titolo I - Esecuzione delle opere

Art.54 - Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività

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

il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativi ovvero di scadenza dei termini per legge. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato;

il controllo, effettuato a campione, deve riguardare almeno una percentuale del 30 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione. Il campione viene determinato mediante sorteggio fra tutte le DIA pervenute, con scadenza di norma trimestrale²³,

La presa d'atto della serie numerica casuale ottenuta dovrà avvenire mediante specifico verbale del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, il quale dovrà dare inconfutabile dimostrazione delle modalità seguite per la determinazione della serie stessa.

Per tutte le pratiche facenti parte del campione da sottoporre a verifica obbligatoria in corso d'opera si provvederà a dare comunicazione formale

²³ Il campione potrà essere individuato anche mediante procedura informatizzata con le seguenti modalità: si utilizzerà un software per la generazione di numeri casuali (random number generator); l'algoritmo di calcolo di tale software dovrà essere basato sul generatore congruenziale moltiplicativo di Lehmer, in grado di generare una sequenza numerica con le stesse proprietà statistiche di una sequenza casuale; preferibilmente si utilizzerà il generatore numerico casuale fornito dalla regione Emilia Romagna e disponibile al sito internet www.regione.emilia-romagna.it/sin_info/generatore. Di norma ogni quadrimestre lo Sportello Unico dell'Edilizia provvederà alla estrazione del campione, utilizzando il generatore automatico, sulla base dei seguenti parametri.
intervallo: dal valore minimo pari a 1 al valore massimo presunto di pratiche edilizie che verranno presentate nel corso del periodo di riferimento
percentuale del campione: 30%
seme generatore: n. dell'anno di riferimento
I numeri della serie ottenuta corrisponderanno ai numeri progressivi attribuiti alle pratiche edilizie nell'anno interessato in successione cronologica

dell'avvio del procedimento; la data del controllo verrà comunicata anche per vie brevi con anticipo di almeno un giorno. Di ogni controllo eseguito verrà redatto un verbale.

Art.55 - Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo sportello unico dell'edilizia può verificare la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire.
2. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente e dal presente regolamento.
3. Vanno comunque eseguiti controlli su un campione almeno del 20 per cento degli interventi realizzati, includendo nel campione gli interventi attuati a seguito di titolo abilitativo acquisito per inutile decorrenza del termine per il rilascio del permesso di costruire stabilito dal precedente art.48 "*Procedimento per il rilascio del permesso di costruire*".
4. Non concorrono al raggiungimento della percentuale minima del 20% i controlli effettuati a seguito di segnalazioni di presunti abusi edilizi.
5. L'attività di controllo viene svolta nell'osservanza dei seguenti criteri:
 - a) il controllo è effettuato in corso d'opera o comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di scadenza previsto dalla legge. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato;
 - b) il campione da controllare viene determinato mediante sorteggio (effettuabile anche mediante procedura informatizzata) con scadenza di norma trimestrale e deve riguardare almeno una percentuale del 20 per cento degli interventi edilizi.
6. Per tutte le pratiche edilizie facenti parte del campione da sottoporre a verifica obbligatoria in corso d'opera si provvederà a dare comunicazione formale dell'avvio del procedimento; la data del controllo verrà comunicata anche per vie brevi con anticipo di almeno 1 giorno. Di ogni controllo eseguito verrà redatto un verbale.
7. I controlli verranno programmati dall'ufficio in relazione alla prevedibile durata dei lavori in ragione della natura ed entità degli stessi, tenuto conto inoltre della programmazione delle ulteriori attività d'istituto dell'ufficio medesimo. Di norma si procederà ad un solo controllo per ogni pratica

estratta, salvo che per gli interventi di particolare rilevanza e durata per i quali potranno essere programmati controlli plurimi .

Art.56 - Esecuzione dei lavori soggetti a DIA

L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori entro il termine massimo di tre anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa.

Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia di inizio attività ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

Le opere eseguite con denuncia di inizio attività sono soggette alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme regionali e statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere, con particolare riferimento ai Capi I e II della Legge Regionale 21/10/2004, n° 23 ed agli artt. 29 – commi 2 e 3 – 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 e 51 del D.P.R. 6/6/2001, n° 380.

Art.57 - Esecuzione dei lavori soggetti a permesso di costruire

La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori e relative firme; per l'impresa dovrà contestualmente essere trasmessa la certificazione di regolarità contributiva ai sensi dell'art. 86 – comma 10 – D.Lgs. n° 276/2003.

L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori controfirmata dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice.

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

Le opere eseguite con permesso di costruire sono soggette alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme regionali e statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere, con particolare riferimento ai Capi I e II della Legge Regionale 21/10/2004, n° 23 ed agli artt. 29 – commi 2 e 3 – 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 e 51 del D.P.R. 6/6/2001, n° 380.

Art.58 - Comunicazione di inizio dei lavori

Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, dell'esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Responsabile del servizio competente entro 15 giorni.

Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- a) eventuale comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art.4 della L.5/11/71, n.1086;
- b) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art.28 della L.10/91;
- c) se non inviata precedentemente, documentazione di previsione di impatto acustico o di valutazione di clima acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere, ove prevista.
- d) certificazione di regolarità contributiva dell'impresa esecutrice dei lavori ai sensi dell'art. 86 – comma 10 – D.Lgs. n° 276/2003

Art. 59 - Conduzione del cantiere

Il titolo abilitativo e la copia dei disegni ad esso allegati devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi della denuncia di inizio attività o del permesso di costruire, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti.

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.

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.

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.

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 per impedire la propagazione di polveri.

Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini; nel caso in cui ricadano in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di titolo abilitativo.

Dovranno essere espletate tutte le procedure inerenti la sicurezza dei cantieri previste dalla D.Lgs. 494/96 e s.m.i., nonché quelle prescritte per la manipolazione, lo stoccaggio temporaneo e lo smaltimento dei materiali contenenti amianto.

Art.60 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

Il titolare del titolo abilitativo, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Responsabile del servizio competente, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (D.Lgs. n.42/2004).

Titolo II - Fascicolo del fabbricato e scheda tecnica descrittiva

Art.61 - Fascicolo del fabbricato

Il fascicolo del fabbricato, redatto su modello conforme ai contenuti specificati dalla Giunta Regionale ai sensi del comma 6, art. 20, L.R. 31/2002, deve assicurare, di norma, una conoscenza completa dei fabbricati a partire dall'epoca della loro costruzione, riportando tutte le modificazioni e gli adeguamenti eventualmente introdotti; il fascicolo del fabbricato costituisce e rappresenta il "libretto di uso e manutenzione del fabbricato", che lo accompagnerà per tutto il tempo della sua esistenza, con lo scopo di

preservarne il livello di sicurezza e funzionale; la sua compilazione, custodia e aggiornamento, sia per gli edifici esistenti che per le nuove costruzioni, verrà eseguita dai soggetti cui verrà attribuita tale incombenza, secondo le specificazioni e le modalità che saranno indicate dalla Giunta regionale.

Nel fascicolo del fabbricato vanno conservati tutti i documenti relativi al fabbricato stesso e più specificatamente :

- a) la scheda tecnica descrittiva, di cui al successivo articolo;
- b) le documentazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato.

Art.62 - Scheda tecnica descrittiva

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio dovrà essere dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relativi allo stesso. La scheda tecnica deve inoltre essere completa con le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti obbligatori.
2. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni, se previsti dalla legge.
3. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'art.481 del codice penale, da un professionista abilitato.
4. Ai fini di una corretta compilazione della scheda tecnica, il funzionario dell'Ente responsabile del procedimento dovrà fornire al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti; la scheda dovrà essere compilata sulla specifica modulistica predisposta dal Comune.
5. Alla Scheda Tecnica Descrittiva dovrà essere obbligatoriamente allegata, in relazione alle disposizioni di legge vigenti ed alla tipologia di opere realizzate, la documentazione di seguito specificata, con la precisazione che in presenza

di più dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà, le stesse potranno essere unificate in unico atto 24:

A) COLLAUDO DELLE OPERE IN CEMENTO ARMATO, O A STRUTTURA METALLICA (legge n.1086/1971)

dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale un tecnico abilitato, nominato dal committente quale collaudatore ai sensi dell'art.7 della legge n.1086/1971, dichiara di avere depositato il certificato di collaudo delle opere in cemento armato o a struttura metallica presso lo Sportello unico dell'edilizia

in alternativa, è possibile presentare copia del certificato di collaudo delle opere in cemento armato, o a struttura metallica (ai sensi dell'art.7 della legge n.1086/1971)

oppure:

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei un tecnico abilitato che non sono state eseguite opere in cemento armato o a struttura metallica, soggette alla denuncia di cui all'art.4 della legge n.1086/1971

B) ACCATASTAMENTO

- copia della dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile restituita dagli uffici catastali con l'attestazione di avvenuta presentazione, oppure copia della planimetria catastale

oppure:

- certificato di iscrizione al Catasto

C) CONFORMITÀ IMPIANTI TECNOLOGICI (legge n.46/1990)

- dichiarazione di conformità degli impianti (art.9 legge 5/3/1990, n.46 e art.7 DPR 6/12/1991, n.447), predisposta sul modello ministeriale e completa di schema degli impianti realizzati, della relazione con tipologia dei materiali utilizzati e della copia del certificato di riconoscimento dei requisiti professionali dell'installatore (nonché, ove previsto, progetto e collaudo²⁵)
- oppure:

²⁴ Le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà sono rese ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28/12/2000 n.445, con la consapevolezza della responsabilità penale cui si può andare incontro, in caso di dichiarazione mendace, ai sensi dell'art.76 del DPR 28/12/2000 n.445.

Il sottoscrittore allega alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, la fotocopia semplice di un documento di identificazione valido.

²⁵ Ai sensi dell'art.1, comma 1, del regolamento d'attuazione della legge n.46/90, le destinazioni d'uso di seguito elencate necessitano della certificazione degli impianti elettrico, elettronico (antifurto, impianto citofonico), protezione scariche atmosferiche, riscaldamento e climatizzazione, ascensori, montacarichi, scale mobili, radiotelevisivo, antenne, protezione antincendio, idrico, gas: Uso abitativo, Studio professionale o sede di persone giuridiche private, Associazioni, circoli o conventi e simili.

Ai sensi dell'art.1, comma 1, del regolamento d'attuazione della legge n.46/90, le destinazioni d'uso di seguito elencate necessitano della certificazione dell'impianto elettrico: Sede di società, Attività industriale, Attività commerciale o agricola o comunque di produzione o di intermediazione di beni o servizi, Edifici di culto, Immobili destinati ad uffici, Scuole, luoghi di cura, magazzini o depositi o in genere, a pubbliche finalità dello Stato o di Enti pubblici territoriali istituzionali o economici

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del titolare che non sono state allegate dichiarazioni di conformità degli impianti in quanto trattasi di impianti non presenti nel fabbricato / unità immobiliare, oggetto della scheda tecnica descrittiva

oppure:

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che gli impianti erano già presenti alla data di entrata in vigore della legge n.46/90 e che a tale data erano già conformi alle disposizioni di legge

D) ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (legge n.13/1989)

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale un tecnico abilitato assevera che le opere sono state realizzate nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui alla legge 9/1/1989 n.13, all'art.11 del Decreto Ministero LL.PP. 14/6/1989, n.236 e all'art.24, comma 4, della legge 5/2/1992, n.104

oppure:

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale un tecnico abilitato assevera che le opere realizzate non sono soggette ad obbligo di adeguamento alle leggi n.13/1989 e n.104/1992

E) PREVENZIONE INCENDI

- copia del certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco

oppure:

- copia della DIA presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai sensi dell'art.3, comma 5, del D.P.R. 12/1/1998, n.37

oppure:

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di un tecnico abilitato che il fabbricato o l'attività non sono soggetti alle norme antincendio

PARERE SANITARIO DEL SERVIZIO IGIENE EDILIZIA DELL'A.U.S.L. (L.R. n.19/1982) ²⁶

da produrre solo per insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute (elencati in delibera di Giunta Regionale n. 477/1995)

CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI – LEGGE N. 10/1991

²⁶ La lettera h) del primo comma dell'art.19 della L.R. 4 maggio 1982, n. 19 stabilisce che spetta all'AUSL l'esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, al fine di accertarne la compatibilità e conseguire un elevato livello di protezione della popolazione e del territorio. L'esame è effettuato in modo integrato dalle strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA entro il termine di trenta giorni dal ricevimento del progetto. Il termine è sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine il responsabile 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.

dichiarazione congiunta del progettista esecutore delle opere di isolamento termico e dell'impianto di riscaldamento sulla conformità delle opere alla relazione ex art.28 della legge n.10/1991 e relativi allegati di progetto

IMPIANTI DI ELEVAZIONE (ascensori, montacarichi, piattaforme elevatrici per disabili, ecc.)

dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art.6 del DPR 30/04/1999, n.162, redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore

dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art.2 del DPR n.459/1996, redatta dall'impresa installatrice per impianti di montacarichi o piattaforme elevatrici per disabili, ai sensi della circolare del Ministero dell'industria, commercio, artigianato n.157296 del 14/4/1997

SCARICO DELLE ACQUE REFLUE

copia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, rilasciata dall'ufficio comunale o provinciale competente

oppure:

richiesta dell'autorizzazione allo scarico, indirizzata al gestore, nel solo caso di scarichi di acque reflue domestiche in pubblica fognatura;

oppure:

dichiarazione di un tecnico abilitato che l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue non è necessaria specificandone il motivo

EMISSIONI IN ATMOSFERA (DPR n.203/1988)

copia dell'autorizzazione alle emissioni in atmosfera ex DPR n.203/1988

oppure:

dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'attività non è soggetta all'autorizzazione alle emissioni in atmosfera

IMPATTO ACUSTICO (DPCM 1/3/1991 - solo per impianti industriali)

Documentazione redatta da tecnico competente in acustica inerente la previsione di impatto acustico con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli articoli 2 e 6 del DPCM 1/3/1991

oppure:

dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'attività non è soggetta a tale documentazione.

VERIFICA DEL RISPETTO DEI PARAMETRI DEI REQUISITI COGENTI E DEI REQUISITI RACCOMANDATI DI CUI ALLA PARTE VII^ DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

Titolo III - Certificato di conformità

Art.63 - Certificato di conformità edilizia e agibilità

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.

Sono soggetti al certificato:

- gli interventi di nuova edificazione;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, nei casi di cui al comma 2, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività ovvero i loro successori o aventi causa.

Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art.20, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

Art.64 - Procedimento per il rilascio e la revoca del certificato di conformità edilizia e agibilità

Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, redatta obbligatoriamente in conformità allo schema predisposto dal Servizio urbanistica e corredata dalla documentazione di seguito indicata:

- richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente, che lo sportello unico per l'edilizia provvede a trasmettere al catasto;
- copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati.
- Lo sportello unico per l'edilizia può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma 3, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.
- Le integrazioni alla richiesta di cui al comma 2 devono pervenire entro 30 gg. dall'avvenuto ricevimento della comunicazione. Il ritardo o la mancata presentazione delle integrazioni richieste comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro. La stessa sanzione la si applica per ogni periodo di 30 gg. maturato in seguito alla prima scadenza
- Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.
- I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo sportello unico per l'edilizia entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati.
- I controlli devono essere eseguiti almeno sul campione minimo di interventi pari al 10% individuato con modalità analoghe a quelle previste al precedente art. 54 "*Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività*".
- Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma 3, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.
- La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27/7/1934, n.1265, ovvero per motivi strutturali.
- Fatto salvo quanto previsto nei commi precedenti, il soggetto interessato, deposita la domanda di cui al primo comma ed in attesa del sopralluogo, può 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 ed agibilità, salvo quanto dovesse emergere dal controllo di cui al comma 5, e quanto previsto dal precedente comma.

Il Sindaco, per quanto attiene gli aspetti sanitari, o il Responsabile del servizio competente, ove ricorrano motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordinano la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

Per le abitazioni esistenti, il Sindaco, per quanto attiene gli aspetti sanitari, o il Responsabile del servizio competente possono dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni: condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;

alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);

insufficienti requisiti di superficie (inferiore a 28 mq per alloggio), o di altezza (minima inferiore a 2,20 mt.);

insufficienti condizioni di areazione (ventilazione) ed illuminazione;

mancata disponibilità di acqua potabile;

assenza di servizi igienici;

mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro sistema di scarico delle acque reflue.

PARTE QUARTA - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Titolo I - Contributo di costruzione

Art.65 - Contributo di costruzione

Fatti salvi i casi di riduzione o esonero totale o parziale successivamente indicati, il proprietario dell'immobile o gli aventi titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la denuncia di inizio attività è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con denuncia di inizio attività.

Una quota parte del contributo di costruzione potrà essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella L.R. 25/11/2002, n.31; i suddetti controlli verranno svolti di norma dal personale dello Sportello unico dell'edilizia al quale potrà essere riconosciuto un incentivo, da disciplinare con specifica norma regolamentare.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n.153, ancorché in quiescenza;
- per gli interventi di cui alle lettere a), b), d), h), i), k) comma 1 del precedente art. 44 "*Interventi soggetti a denuncia di inizio attività*", compresi i parcheggi pertinenziali negli immobili collocati nei centri storici;
- per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento di edifici unifamiliari;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali;

per 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.

Il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione:

nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'art. 31 della Legge Regionale n° 31/2002;

per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;

nei casi di costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi. In questi casi, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, viene determinato, con deliberazione del Consiglio comunale, il contributo dovuto per l'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.

Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni o impianti destinati

- ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi,
- ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi,
- agli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale previsti al precedente comma 4, lettera a), sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Ove il titolare del titolo abilitativo, per qualsiasi ragione, non proceda alla esecuzione delle opere edilizie, oppure in caso di rinuncia al permesso di costruire rilasciato o alla denuncia di inizio attività presentata, lo Sportello

unico dell'edilizia, previa esplicita richiesta da parte dell'interessato, procede alla restituzione del contributo di costruzione versato con le seguenti modalità:

la restituzione integrale dell'importo complessivo del contributo introitato in caso di mancata utilizzazione del titolo abilitativo .

la restituzione di parte del contributo stabilito con l'atto originario relativamente alla quota-parte di superficie utile non realizzata, in caso di variante essenziale alle opere previste nel permesso di costruire o nella denuncia di inizio attività;

i diritti di segreteria corrisposti non verranno restituiti, in quanto destinati all'istruttoria tecnica d'ufficio e non all'effettiva realizzazione delle opere edilizie.

Nel caso di realizzazione di locali di pertinenza, dovrà essere versata la sola quota di contributo afferente il costo di costruzione; a parziale deroga di quanto precedentemente stabilito, per quanto riguarda i locali sottotetto si specifica che qualora gli stessi vengano realizzati con altezza interna media superiore a mt.1,70 per essi dovrà essere versato l'intero contributo di costruzione.

Art.66 - Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:

un aumento delle superfici utili degli edifici;

un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;

un aumento delle unità immobiliari.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata dal Consiglio regionale e dalle relative deliberazioni comunali di adozione degli stessi che contengono l'indicazione degli specifici casi di variazione dell'onere e le modalità di versamento.

Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'art.15 della L.R. n.20/2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.

Art.67 - Costo di costruzione

Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato almeno ogni cinque anni dal Consiglio regionale con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata; nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.

Per interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi, il costo di costruzione è stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale e non può essere superiore al 10 del costo di costruzione medesimo.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Consiglio comunale.

Art.68 – Convenzione-tipo per edilizia abitativa convenzionata

Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, la Giunta regionale approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri e i parametri ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo, in ordine in particolare:

all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.

Il Consiglio regionale stabilisce criteri e parametri per la determinazione del valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree.

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del comma 1 sono aggiornati in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Faint, illegible text centered on the page, possibly bleed-through from the reverse side.

PARTE QUINTA – VIGILANZA E CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Titolo I – Vigilanza sull'attività edilizia e sanzioni

Art.69 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità

Lo *Sportello unico per l'edilizia* e gli altri servizi competenti esercitano la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, ai sensi dell'art.2²⁷ e dell'art. 3 della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n°23.

Le opere e i cantieri sono pertanto soggetti a controllo da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia comunale, che potrà avvalersi anche dell'Ufficio Tecnico

²⁷ Il testo dell'art.2 della L.. n° 23/2004 è il seguente:

1. I Comuni, anche in forma associata, esercitano la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, anche attraverso i controlli di cui agli articoli 11 e 17 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 (Disciplina generale dell'edilizia), per assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. I Comuni, per le attività previste dalla presente legge, possono avvalersi della collaborazione dell'Istituto per i Beni Artistici, Culturali e Naturali della Regione Emilia-Romagna (IBACN).

3. I compiti di vigilanza sono svolti dal dirigente o dal responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, di seguito denominato "Sportello unico per l'edilizia", secondo le modalità stabilite dalla presente legge, dallo Statuto del Comune e dai regolamenti comunali.

4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria provvedono, a norma dell'articolo 27, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)) a dare comunicazione all'Autorità giudiziaria, alla Regione, alla Provincia, allo Sportello unico per l'edilizia ed al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali nei casi di opere abusive realizzate sugli immobili di cui all'articolo 9, commi 4 e 5, delle presunte violazioni urbanistico edilizie riscontrate nei luoghi in cui sono realizzate le opere. Lo Sportello unico per l'edilizia verifica, entro trenta giorni dalla comunicazione, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

5. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, delle relative ordinanze di sospensione e dei conseguenti provvedimenti sanzionatori, e trasmette i dati anzidetti all'Autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta provinciale, al Presidente della Giunta regionale e, tramite l'Ufficio territoriale del Governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

6. Al fine di consentire il monitoraggio e la vigilanza sul fenomeno dell'abusivismo edilizio, la Giunta regionale detta indirizzi in merito ai contenuti della relazione mensile di cui al comma 4 e stabilisce le modalità di raccolta, elaborazione e trattamento dei dati e delle informazioni, relativi agli illeciti accertati e ai conseguenti provvedimenti amministrativi assunti ai sensi della presente legge.

7. Per assicurare l'incremento dell'attività di vigilanza e di controllo, i Comuni, in carenza di organici, possono utilizzare, come forma incentivante alla partecipazione del proprio personale dipendente a progetti finalizzati, sia parte dei proventi di cui all'articolo 21 della presente legge che la quota-parte del contributo di costruzione prevista dall'articolo 27, comma 5, della legge regionale n. 31 del 2002, nel rispetto della disciplina contrattuale relativa al trattamento economico dei dipendenti.

LL.PP. comunale e del Corpo di Polizia Municipale, oltre che delle strutture sanitarie territoriali.

I compiti di vigilanza sono svolti dal dirigente o dal responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, di seguito denominato "Sportello unico per l'edilizia", secondo le modalità stabilite dalla presente legge, dallo Statuto del Comune e dai regolamenti comunali.

Durante il corso dei lavori ed anche fino al rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, ove previsto, e, negli altri casi, fino alla comunicazione di fine dei lavori, le visite ai cantieri possono avere luogo, anche senza preavviso e non possono quindi essere sollevate eccezioni di sorta per tali visite né in sede amministrativa né in sede giudiziaria.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare del permesso di costruire, della denuncia di inizio attività o dell'autorizzazione amministrativa, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano previste nel titolo abilitativo e nel progetto.

Il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività e la copia dei disegni, approvati e timbrati dallo Sportello Unico dell'Edilizia, devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati alle verifiche.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria provvedono, a norma dell'articolo 27, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) a dare comunicazione all'Autorità giudiziaria, alla Regione, alla Provincia, allo Sportello unico per l'edilizia ed al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali delle presunte violazioni urbanistico edilizie riscontrate nei luoghi in cui sono realizzate le opere nei casi di opere abusive realizzate sugli immobili di cui all'articolo 9, commi 4 e 5, della Legge Regionale n° 23/2004. Lo Sportello unico per l'edilizia verifica, entro trenta giorni dalla comunicazione, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, delle relative ordinanze di sospensione e dei conseguenti provvedimenti sanzionatori, e trasmette i dati anzidetti all'Autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta provinciale, al Presidente della Giunta regionale e, tramite l'Ufficio territoriale del Governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

Per assicurare l'incremento dell'attività di vigilanza e di controllo, i Comuni, in carenza di organici, possono utilizzare, come forma incentivante alla partecipazione del proprio personale dipendente a progetti finalizzati, sia parte dei proventi di cui all'articolo 21 della Legge Regionale n° 23 del 2004 che la quota parte del contributo di costruzione prevista dall'articolo 27,

comma 5, della legge regionale n. 31 del 2002, nel rispetto della disciplina contrattuale relativa al trattamento economico dei dipendenti.

Art. 70 – Sospensione dei lavori ed assunzione dei provvedimenti sanzionatori

Qualora sia accertata dai competenti uffici comunali, d'ufficio, nel corso dei controlli previsti dagli articoli 11 e 17 della legge regionale n. 31 del 2002, su denuncia dei cittadini o su comunicazione degli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui all'articolo 69, comma 1, lo Sportello unico per l'edilizia, nei successivi quindici giorni, ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'esecuzione dei provvedimenti definitivi. L'accertamento in corso d'opera delle variazioni minori, di cui all'articolo 19 della legge regionale n. 31 del 2002, non dà luogo alla sospensione dei lavori.

Qualora i lavori venissero interrotti a seguito di provvedimento di sospensione dei lavori emesso dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ingiunge gli opportuni provvedimenti.

L'atto di sospensione dei lavori è comunicato al titolare del titolo abilitativo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori, nonché al proprietario qualora sia soggetto diverso dai precedenti. Detta comunicazione costituisce avviso di avvio del procedimento per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di cui al Capo II, ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

Entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione, lo Sportello unico per l'edilizia adotta e notifica ai soggetti di cui al precedente comma i provvedimenti sanzionatori previsti dal Capo II della Legge Regionale n° 23/2004.

Art. 71 – Responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori, del progettista e del funzionario della azienda erogatrice di servizi pubblici

Il titolare del titolo abilitativo, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nella presente legge, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, alle prescrizioni e alle modalità esecutive stabilite dal titolo abilitativo. Essi sono, altresì, tenuti solidalmente al pagamento delle sanzioni pecuniarie e alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che

- dimostrino di non essere responsabili dell'abuso o che l'abuso sia stato realizzato dopo la consegna dell'immobile.
- Le condizioni di esonero da responsabilità del direttore dei lavori e le attività del medesimo soggetto che comportano l'irrogazione di sanzioni disciplinari sono stabilite dall'articolo 29, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.
- Nel caso in cui il titolo abilitativo contenga dichiarazioni non veritiere del progettista necessarie ai fini del conseguimento del titolo stesso, l'amministrazione comunale ne dà notizia all'Autorità giudiziaria nonché al competente Ordine professionale, ai fini dell'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
- Il funzionario della azienda erogatrice cui sia imputabile la stipulazione del contratto di somministrazione di servizi pubblici è soggetto alla sanzione pecuniaria prevista dall'articolo 48 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. La sanzione è comminata dal Comune, contestualmente all'applicazione delle sanzioni amministrative per le opere abusivamente realizzate.

Art. 72 – Salvaguardia delle aree inedificabili e delle aree soggette a tutela

- Lo Sportello unico per l'edilizia, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso, su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), ordina l'immediata sospensione dei lavori e ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso di provvedere entro novanta giorni alla demolizione delle opere e al ripristino dello stato dei luoghi, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto in caso di inottemperanza, ai sensi del comma 2.
- Nel caso di inottemperanza all'ordine di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, si verifica l'acquisizione di diritto delle opere abusive e delle aree di pertinenza delle stesse a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 76, comma 6.
- Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi, a spese del responsabile dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso di vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.
- Qualora l'inizio o l'esecuzione di opere realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso contrasti con le previsioni di piani urbanistici adottati, che dispongano i vincoli di inedificabilità o di destinazione indicati al comma 1, lo Sportello

unico per l'edilizia ordina l'immediata sospensione dei lavori, fino alla conclusione dell'iter approvativo, e, a seguito dell'approvazione del medesimo piano, ingiunge la demolizione delle opere secondo quanto disposto dallo stesso comma 1.

L'inizio o l'esecuzione di opere senza titolo o in difformità da esso su aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani), o su aree appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 (Conversione in legge del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno, del R.D. 28 agosto 1924, n. 1484, che modifica l'art. 26 del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, e del R.D. 16 maggio 1926, n. 895, che proroga i termini assegnati dall'art. 2 del R.D.L. 22 maggio 1924, n. 751) ovvero su aree di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137), comporta l'ordine di sospensione e di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese del responsabile dell'abuso. L'ordine è comunicato dallo Sportello unico per l'edilizia alle Amministrazioni competenti alla tutela, le quali, in caso di inottemperanza, possono procedere in luogo del Comune alla demolizione e al ripristino.

Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo n. 42 del 2004, o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni della Parte terza del decreto legislativo n. 42 del 2004, il competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali, su richiesta della Regione, della Provincia, del Comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Art. 73 – Salvaguardia degli edifici vincolati

Lo Sportello unico per l'edilizia, qualora accerti l'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso su edifici vincolati ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, ordina la sospensione dei lavori e irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 euro, trasmettendo il provvedimento al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali, al fine dell'assunzione delle determinazioni di cui all'articolo 160 dello stesso decreto legislativo.

Qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili vincolati in base alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, lo Sportello unico per

l'edilizia ordina la sospensione dei lavori e dispone, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 euro. Su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, lo Sportello unico per l'edilizia irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 84, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

Qualora le opere abusive siano state eseguite su edifici vincolati in base alla Parte terza del decreto legislativo n. 42 del 2004, lo Sportello unico per l'edilizia, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, provvede ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo ed irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione da 2.000 a 20.000 euro.

Art. 74 – Tutela dei suoli di proprietà degli enti pubblici

Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 3 della Legge Regionale n° 23/2004, di interventi in assenza di titolo abilitativo, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione, delle Province, dei Comuni o di altri enti pubblici, lo Sportello unico per l'edilizia, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la sospensione dei lavori e ingiunge la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi entro novanta giorni, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso nel caso in cui lo stesso non abbia provveduto al ripristino entro il termine indicato al comma 1.

Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli Enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

Art. 75 – Lottizzazione abusiva

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda in competente bollo. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Alla domanda deve essere allegato, a pena di improcedibilità, un estratto di mappa catastale, anche in semplice fotocopia, dal quale siano chiaramente individuabili i mappali interessati. Tale estratto di mappa dovrà indicare, a pena di improcedibilità, la seguente dicitura, sottoscritta dal richiedente: *“Il presente estratto è conforme alla situazione fisica e giuridica in atto sul terreno oggetto di richiesta di certificato di destinazione urbanistica”*.

In alternativa all'estratto di mappa, potrà essere allegata copia, anche non autentica, del tipo di frazionamento interessante i mappali oggetto della richiesta certificato. La richiesta può essere formulata da chiunque abbia interesse a conoscere le prescrizioni urbanistiche dei terreni interessati (venditore, acquirente, notaio, tecnico incaricato o altro).

La domanda dovrà indicare i seguenti dati relativi al richiedente:

- generalità, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale, titolo in base al quale viene richiesto il certificato;
- esatta specificazione della località dei terreni interessati e catastale (Nuovo Catasto Terreni): foglio e numero di mappa.

In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale (ovvero Piano strutturale comunale – PSC – e del Piano operativo comunale – POC) vigente o adottato.

I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulta, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune.

I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato allo Sportello unico per l'edilizia del Comune ove è sito l'immobile.

Nel caso in cui lo Sportello unico per l'edilizia accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio in assenza di previsione urbanistica, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nell'articolo 70, comma 1, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune e lo Sportello unico per l'edilizia deve provvedere alla demolizione delle opere e al ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 5, comma 2 della Legge Regionale n° 23/2004.

Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento dello Sportello unico per l'edilizia.

Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del Catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Art. 76 – Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali

Gli interventi di nuova costruzione eseguiti in totale difformità dal titolo abilitativo sono quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del titolo stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Lo Sportello unico per l'edilizia, accertata l'esecuzione di interventi in assenza del titolo abilitativo richiesto, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi del precedente articolo 37, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto ai sensi del comma 3, nonché le eventuali servitù di passaggio.

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

L'opera acquisita è demolita con ordinanza dello Sportello unico per l'edilizia a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiarino l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con interessi urbanistici o ambientali.

L'acquisizione prevista dal comma 3 non opera per parti di organismi edilizi non dotate di autonoma configurazione fisica e funzionale e nel caso in cui il proprietario dell'immobile non sia corresponsabile del compimento dell'abuso.

Art. 77 – Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali

Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia, di cui precedente art. 13, eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico edilizi entro il congruo termine, non superiore a centoventi giorni, stabilito dallo Sportello unico per l'edilizia

con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Fuori dai casi di cui all'articolo 73, lo Sportello unico per l'edilizia, su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 83, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive, in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

Qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili non vincolati compresi nei centri storici e negli insediamenti storici, di cui alle zone A del P.R.G (ovvero quelle di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'allegato alla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"), lo Sportello unico per l'edilizia, ai fini di provvedere sulla richiesta dell'interessato, acquisisce il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 2. Qualora il parere non venga reso entro sessanta giorni dalla richiesta, lo Sportello unico per l'edilizia provvede autonomamente.

Qualora, ai sensi del comma 2, non si disponga la demolizione delle opere, è dovuto il contributo di costruzione di cui all'articolo 65 del presente Regolamento.

Art. 78 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo

Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo sono rimossi o demoliti a cura e spese del responsabile dell'abuso entro il congruo termine, non superiore a centoventi giorni, stabilito dallo Sportello unico per l'edilizia con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.

Fuori dai casi di cui all'articolo 73, lo Sportello unico per l'edilizia, su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito dell'avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 83, comma 2, e comunque non inferiore a 1000 euro, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione
o

demolizione delle opere abusive in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

Nei casi di cui al comma 2, è corrisposto il contributo di costruzione di cui all'articolo 65 del presente Regolamento, qualora dovuto.

Art. 79 – Altri interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo

La realizzazione degli interventi di cui al precedente articolo 44, comma 1, lettere a), c), d), h), i), k), l) e m), della legge regionale n. 31 del 2002, eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività, nonché il mutamento di destinazione d'uso senza opere, la demolizione senza ricostruzione e il restauro e risanamento conservativo su edifici non vincolati, eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, comportano la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'articolo 83, comma 2, e comunque non inferiore a 1.000 euro. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori.

Art. 80 – Accertamento di conformità

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 76, comma 3, e 77, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile può richiedere il rilascio del permesso in sanatoria o presentare una denuncia di inizio attività in sanatoria, rispettivamente nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio di attività, se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il permesso e la denuncia di inizio attività in sanatoria possono essere altresì ottenuti, ai soli fini amministrativi, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

Il permesso e la denuncia in sanatoria nei casi previsti dai commi 1 e 2 sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:

a) nelle ipotesi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero a norma del precedente articolo 65, comma 4, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro;

b) nelle ipotesi di interventi edilizi di recupero, anche in caso di esonero dal contributo di costruzione, del contributo di costruzione previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.000 euro;

c) nei restanti casi, di una somma, da 500 euro a 5.000 euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 83, comma 2.

La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità.

Sulla richiesta del permesso o della denuncia di inizio attività in sanatoria è sempre acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 31 del 2002.

Art. 81 – Sanzioni applicabili per la mancata denuncia di inizio attività

La mancanza del titolo abilitativo per gli interventi che secondo la legge statale sono soggetti a denuncia di inizio dell'attività, non comporta l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79 e 80 del presente Regolamento.

La denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 2.000 euro, fermo restando quanto previsto dall'articolo 71, comma 3.

Art. 82 – Interventi eseguiti in base a permesso annullato

In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure

amministrative o la restituzione in pristino, lo Sportello unico per l'edilizia applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato ai sensi dell'articolo 83, comma 2. La valutazione è notificata all'interessato dallo Sportello unico per l'edilizia e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 80.

Art. 83 – Sanzioni pecuniarie

I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge sono riscossi dal Comune, secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate, e destinati:

- a) all'anticipazione delle spese per la demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi;
- b) al finanziamento di programmi locali per la riqualificazione urbana dei nuclei abitativi interessati dall'abusivismo edilizio;
- c) ad incentivare lo svolgimento dell'attività di controllo, attraverso progetti finalizzati che coinvolgono il personale dipendente;
- d) allo sviluppo di strumenti tecnologici e conoscitivi finalizzati alla prevenzione degli abusi anche in accordo con altri enti preposti alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente.

Ai fini del calcolo delle sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge, la Giunta regionale, sentita la Commissione consiliare competente, stabilisce i criteri per la determinazione del valore venale degli immobili e delle opere in relazione ai valori medi riscontrati nel mercato immobiliare, tenendo conto dell'eventuale aumento del valore complessivo dell'immobile. Le Commissioni provinciali per la determinazione del valore agricolo medio provvedono all'aggiornamento annuale del valore venale degli immobili per l'ambito di competenza. Fino all'approvazione della deliberazione della Giunta regionale, le sanzioni sono calcolate secondo i criteri stabiliti dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, come specificato e integrato dall'articolo 25, comma 2, lettera e), della legge regionale 19 dicembre 2002, n. 37 (Disposizioni regionali in materia di espropri).

Art. 84 – Demolizione di opere abusive

La demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi, disposti dallo Sportello unico per l'edilizia in tutti i casi disciplinati dalla presente legge, sono attuati dal Comune entro il termine di centottanta giorni dalla data di assunzione del provvedimento, sulla base di una valutazione tecnico-economica dei lavori approvata dalla Giunta comunale.

I Comuni possono richiedere anticipazioni dei costi relativi agli interventi di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi al fondo regionale di rotazione costituito ai sensi dell'articolo 25 della Legge Regionale n° 23/2004.

Le opere di demolizione sono attuate con metodologie selettive finalizzate al recupero e al riuso. I materiali, derivanti dalle demolizioni non direttamente riutilizzabili sono conferiti ad impianti autorizzati per il recupero e il riciclaggio di materiali edili, ad eccezione di quelli che, per loro natura, devono essere conferiti direttamente ad impianti di smaltimento.

Art. 85 – Selezione provinciale delle imprese abilitate agli interventi di demolizione

Al fine di agevolare l'esecuzione da parte dei Comuni dei provvedimenti di demolizione di opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi, adottati ai sensi della L.R. n° 23/2004, le Province selezionano, anche per distinti ambiti territoriali, le imprese alle quali i Comuni possono affidare direttamente la realizzazione dei relativi lavori.

Le Province provvedono periodicamente alla selezione delle imprese di cui al comma 1 attraverso lo svolgimento delle procedure di scelta previste dalla normativa vigente, ponendo a base di gara un capitolato speciale articolato per le diverse tipologie di opere di demolizione e di ripristino, corredati dalla indicazione delle prescrizioni, delle condizioni e dei requisiti tecnici inderogabili richiesti. La gara si svolge con il criterio del prezzo più basso, inferiore a quello posto a base d'asta, determinato mediante ribasso sull'elenco prezzi, ovvero con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Ad esito della selezione, le Province stipulano convenzioni quadro con le quali le imprese prescelte si impegnano ad accettare l'affidamento diretto da parte dei Comuni di lavori di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, sino alla concorrenza di un quantitativo massimo complessivo di lavori, alle condizioni ed ai prezzi invariabili per unità di misura e per ogni specie di lavoro, stabiliti dalla medesima convenzione.

Art. 86 – Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione

Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o del regolamento edilizio o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla Regione.

Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla

contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista, e al Comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

In pendenza delle procedure di annullamento la Regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal Codice di Procedura Civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al Comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.

Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, deve essere ordinata la demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.

I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'Albo Pretorio del Comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli immobili sottoposti a tutela storico – artistica o paesaggistica – ambientale di cui al D.Lgs. n° 42/2004, non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o del Regolamento Edilizio o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

Art. 87 – Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della Regione

In caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in contrasto con questo o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia, qualora il Comune non abbia provveduto entro i termini stabiliti, la Regione può disporre la sospensione o la demolizione delle opere eseguite. Il provvedimento di demolizione è adottato entro cinque anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intervento.

Il provvedimento di sospensione o di demolizione è notificato al titolare del permesso o, in mancanza di questo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori. Lo stesso provvedimento è comunicato inoltre al Comune.

La sospensione non può avere una durata superiore a tre mesi dalla data della notifica entro i quali sono adottate le misure necessarie per eliminare le ragioni della difformità, ovvero, ove non sia possibile, per la rimessa in pristino.

Con il provvedimento che dispone la modifica dell'intervento, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il responsabile dell'abuso è tenuto a procedere, a proprie spese e senza

pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, la Regione dispone l'esecuzione in danno dei lavori.

Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi edilizi relativi ad immobili sottoposti a tutela storico – artistica o paesaggistica – ambientale di cui al D.Lgs. n° 42/2004, realizzati in assenza di denuncia di inizio attività o in contrasto con questa o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

Art. 88 – Disposizione transitoria

I procedimenti di cui al Titolo IV, Parte I, del D.P.R. n° 380/2001 già in corso alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n° 23 (in vigore dal 23.10.2004) si concludono applicando le corrispondenti disposizioni statali.

Le sanzioni previste dal Titolo I della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n° 23 si applicano agli illeciti commessi in data successiva all'entrata in vigore della medesima Legge.

Art. 89 – Applicazione di norme statali

A seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n° 23 cessa di avere diretta applicazione la disciplina di dettaglio prevista :

- a) dal Titolo IV, Parte I, del D.P.R. n° 380/2001, ad eccezione dei commi 2 e 3 dell'art. 29 e degli articoli 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 e 51;
- b) dall'art. 5 del D.L. n° 168 del 2004, convertito con modificazioni, dalla Legge n° 191/2004.

PARTE SESTA - NORME PARTICOLARI

Titolo I - Tutela dell'ambiente

Art.90 - Regolamentazione delle acque reflue

Le acque reflue domestiche e industriali e le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente, a cura dei proprietari o in altro idoneo sistema di smaltimento in conformità alle vigenti disposizioni in materia di scarichi idrici e con riferimento a quanto previsto dal requisito cogente *Smaltimento delle acque reflue (RC 3.4)*.

È di competenza del Comune l'autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche che recapitano in corpi idrici superficiali 28 o nel suolo e degli scarichi di acque reflue industriali, compresa l'eventuale assimilazione, che recapitano nelle reti fognarie; per gli scarichi che recapitano nella pubblica fognatura si rimanda alle procedure previste nello specifico Regolamento.

È di competenza della Provincia l'autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali e/o assimilate che non recapitano in reti fognarie.

Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc..) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

Art.91 - Regolamentazione delle acque sotterranee

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 in conformità alle vigenti disposizioni in materia di scarichi di acque di dilavamento e con riferimento a quanto previsto dal requisito cogente *Smaltimento delle acque meteoriche (RC 3.5)*.

28 Ai fini dello scarico delle acque reflue, sono di norma equiparati ai corpi idrici superficiali i canali, i fossati, gli scoli interpoderali, ecc., con esclusione delle cunette stradali, nei quali sono presenti acque fluenti solo occasionalmente.

È vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.

L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta il titolo abilitativo per le sole opere edilizie connesse, oltre ad idonea concessione a termini del Regolamento Regionale 20 novembre 2001, n° 41 (approvato dalla Giunta Regionale con atto n° 2385 del 12.11.2001).

In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti e dal potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (Servizio Tecnico Bacini Trebbia e Nure), ai quali spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di titolo abilitativo, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, con riferimento a quanto previsto nel requisito cogente relativo all'*Approvvigionamento idrico (RC 3.3)*.

Art.92 - Salvaguardia e formazione del verde

All'interno dei centri abitati, come perimetrali ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo.

Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 0,30 mt., rilevato a 1 mt. dal colletto, devono essere conservate, anche se non tutelate con specifico decreto regionale o non soggette ad altre forme di tutela ai sensi della legislazione paesaggistico – ambientale vigente; nessuna limitazione è in ogni caso prevista per la messa a dimora di nuove alberature.

L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità, o comunque per esigenze documentate; sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola, limitatamente ai tagli colturali, e all'attività florovivaistica.

Gli interventi di abbattimento delle alberature con le caratteristiche precedentemente definite sono assoggettati all'autorizzazione amministrativa di cui al precedente art. 23, da rilasciarsi anche eventualmente avvalendosi della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto (ovvero quelle il cui fusto si protende in rami oltre l'altezza di 3,00 mt. dal suolo) comporta le sanzioni previste al successivo art. 115 *Sanzioni*.

Negli interventi edilizi di nuova costruzione su lotti liberi negli abitati è obbligatoria la messa a dimora nelle aree pertinenziali di un numero di piante, preferibilmente autoctone, non inferiore al rapporto di una pianta ogni 200 mq. di superficie non coperta del lotto con destinazione civile e di una pianta ogni 400 mq di superficie non coperta del lotto a destinazione produttiva; le alberature devono essere messe a dimora entro la data di ultimazione dei lavori o, nel caso di documentata impossibilità derivante dalle particolari condizioni stagionali, nel periodo idoneo immediatamente successivo. Il mancato rispetto di tale obbligo comporta l'applicazione di una sanzione di importo pari a Euro 25,00 per la mancata messa a dimora di ogni pianta.

La scelta delle specie deve preferibilmente comprendere almeno per tre quarti essenze autoctone locali ²⁹, le piante di alto fusto messe a dimora non debbono essere di altezza inferiore a 3,00-3,50 mt. e devono avere, a 1,00 mt. dal colletto, diametro non inferiore a 6 cm.

I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura alla salvaguardia degli apparati radicali; gli scavi per la posa in opera di impianti tecnologici a rete (gas, acqua, energia elettrica, telefonia, fognatura, ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali. L'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione, pubblica o privata, deve evitare interazioni con la fisiologia delle piante e in particolare si devono evitare tipologie di proiettori che producano calore tale da danneggiare le alberature. E' vietato utilizzare aree boscate o a parco, nonché le aree di

²⁹ La gamma delle essenze autoctone, appartenenti quindi alle associazioni vegetali locali, è indicativamente la seguente:

Genere: QUERCUS	Q.cerris CERRO, Q.robur FARNIA, Q.ilex LECCIO, Q.pubescens ROVERELLA, Q.pedunculata
Genere: POPULUS	P.alba PIOPPO BIANCO, P.nigra PIOPPO NERO, P.tremula PIOPPO TREMULO, P.canescens, P.nigra var. italica PIOPPO CIPRESSINO
Genere: PLATANUS	P.occidentalis PLATANO, P.orientalis, P.hybrida
Genere: ACER	A.campestre ACERO CAMPESTRE, A.platanoides ACERO RICCIO, A.pseudoplatanus ACERO DI MONTE, A.negundo
Genere: ULMUS	U.niger, U.campestris OLMO CAMPESTRE
Genere: AESCULUS	A.Hippocastanum IPPOCASTANO
Genere: SALIX	S.alba SALICE BIANCO
Genere: CARPINUS	C.betulus CARPINO BIANCO
Genere: ALNUS	A.incana ONTANO BIANCO, A.cordata ONTANO NAPOLETANO, A.glutinosa ONTANO NERO
Genere: TIGLI	specie plurime
Genere: FRAXINUS	F.ornus FRASSINO, F.exelsior
Genere: PRUNUS	P.avium, P.spinosa PRUGNOLO
Genere: CRATAEGUS	C.monogyma BIANCOSPINO
Genere: MORUS	M.nigra GELSO, M.alba
Genere: ROBINIA	

pertinenza delle alberature 30 per depositi di materiale di qualsiasi tipo, per attività industriali o artigianali in genere; è fatto inoltre divieto impermeabilizzare le "aree di pertinenza" delle alberature, nonché inquinare con scarichi o abbandono di rifiuti di qualsiasi genere.

Le potature debbono essere eseguite a regola d'arte 31; ogni intervento di potatura non eseguito a regola d'arte ed ogni altro intervento che possa compromettere la vitalità delle alberature si configura, a tutti gli effetti, come abbattimento e pertanto è assoggettato alle sanzioni precedentemente esposte; ove possibile, gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti da altrettanti esemplari.

In caso di accertata impossibilità del rispetto delle distanze e delle prescrizioni precedentemente esposte, il Responsabile dello sportello unico dell'edilizia potrà autorizzare deroghe alle stesse, in presenza di un dettagliato progetto di intervento redatto da tecnico qualificato (agronomo o laureato in scienze forestali) che testifichi buone garanzie di successo per operazioni di trapianti o la salvaguardia dell'apparato radicale delle essenze esistenti.

Titolo II - Indirizzi per il decoro degli edifici

Art.93 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

30 Ai fini della tutela e sviluppo delle alberature d'alto fusto esistenti, sia relativamente all'apparato aereo che radicale, si definiscono le "aree di pertinenza" delle alberature di alto fusto esistenti, come quelle aree definite dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il centro del tronco dell'albero, secondo la seguente articolazione:

- per piante con diametro da m 0,21 a m 0,50: m 5,00 di raggio;
- per piante con diametro da m 0,51 a m 0,60: m 6,00 di raggio;
- per piante con diametro da m 0,61 a m 0,70: m 7,00 di raggio;
- per piante con diametro da m 0,71 a m 0,80: m 8,00 di raggio;
- per piante con diametro da m 0,81 a m 0,90: m 9,00 di raggio;
- per piante con diametro da m 0,91 a m 1,00: m 10,00 di raggio;
- per piante con diametro superiore a m 1,00: m 10,00 di raggio.

31 Per potature eseguite a regola d'arte si considerano:
per le sole specie decidue: quelle effettuate nel solo periodo autunno-vernino (15/10-15/3);
quelle effettuate sull'esemplare arboreo interessando branche e rami di diametro non superiore a cm.7 e praticando tagli all'inserimento della branca o ramo di ordine superiore su quella inferiore, e cioè ai "nodi" o biforcazioni, in modo tale da non lasciare porzioni di branca e di ramo privi di più giovani vegetazioni apicali; tale tecnica risulta comunemente definita "potatura a tutta cima tramite taglio di ritorno";
quelle ove i tagli praticati siano opportunamente trattati con fungistatici o antisettico-coprenti.

Quando tali condizioni vengono a mancare i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di titolo abilitativo.

Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza ed incolumità.

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, anche in assenza di 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 Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di titolo abilitativo.

Ove il proprietario non provveda alla esecuzione degli interventi prescritti, si darà corso all'applicazione di una sanzione di importo da Euro 250,00 a Euro 1.500,00.

In caso di accertamento di presunto pericolo per la pubblica incolumità il Sindaco, a mezzo dell'Ufficio Tecnico Comunale preposto, provvede al collocamento di segnaletica e/o transennatura o recinzione atte ad indicare lo stato di presunto pericolo e, ove del caso, a delimitare lo spazio pubblicamente accessibile e/o transitabile.

Contemporaneamente il Sindaco provvede ad acquisire perizia tecnica sulla reale sussistenza e consistenza del pericolo nonché sulle eventuali misure da adottare a tutela della pubblica incolumità e quindi, in caso di conferma di situazione di pericolosità, provvede nei modi di legge a notificare ordinanza contingibile di urgenza alla ditta proprietaria per l'esecuzione delle opere necessarie a garantire l'incolumità pubblica ed a consentire quindi la rimozione della segnaletica e/o recinzioni poste in atto d'ufficio come primo intervento d'emergenza.

In caso di inottemperanza il Sindaco, oltre che per le procedure di legge nei confronti dell'inadempiente, provvede per l'esecuzione d'ufficio a mezzo di personale comunale e/o di ditte private sotto la direzione di tecnico qualificato, delle opere necessarie a tutelare la pubblica incolumità ponendo a carico dell'inadempiente tutte le relative spese per mezzi, prestazioni, materiali, consulenze ed assistenze tecniche.

Il Sindaco ha il compito di intervenire anche nei casi di pericolosità che, pur non coinvolgendo la pubblica incolumità, possono per la loro gravità costituire incombente ed imminente pericolo per le persone che occupano o frequentano l'immobile.

In questi casi il Sindaco, accertato quanto sopra a mezzo di perizia tecnica, dichiara l'inabitabilità o inagibilità temporanea dell'immobile o di parte di esso ed ordina l'evacuazione degli occupanti senza che ciò sollevi il proprietario dagli obblighi di legge verso gli affittuari nel caso di immobile in locazione.

Art.94 - Salvaguardia degli elementi tipici

È prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, ecc.

Negli edifici classificati di interesse storico - testimoniale, o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, murature a vista, infissi esterni) va eseguito preferibilmente con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiatura si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali; gli edifici con prospetto architettonicamente unitario devono essere tinteggiati con tonalità omogenee, anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi successivi.

La scelta della gradazione di colore delle fronti dei fabbricati non soggetti a vincolo è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti, con acquisizione del parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

Ove il proprietario non provveda alla richiesta di approvazione della gradazione di colore delle fronti dei fabbricati o vero gli stessi vengano tinteggiati con una tinta diversa da quella approvata, si darà corso all'applicazione di una sanzione di importo da Euro 50,00 a Euro 75,00.

Art.95 - Elementi aggettanti delle facciate

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Compatibilmente con le possibilità edificatorie ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione, sono ammessi i seguenti aggetti:
cm.20 per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di mt.2,50 dal suolo;
cm.150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad un'altezza superiore a mt.3,00 dal piano del marciapiede, qualora lo stesso sia

sopralzato di almeno 15 cm. dal piano stradale, e a mt.4,50 dal piano stradale negli altri casi;

le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 mt., misurata dal piano del marciapiede, o di mt.4,50 sul piano stradale.

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

Art.96 - Allineamenti

Gi allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.

Art.97 - Coperture, canali di gronda, pluviali

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso i fronti interni, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali. E' consentita la permanenza di situazioni di scarico in giardini o in cisterne.

Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.

Per nuove costruzioni e ristrutturazione di edifici esistenti prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale. È consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o ai pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli.

Art.98 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico

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

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

Il Comune può concedere fasce di aree stradali pubbliche per la realizzazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di attraversamento delle stesse con servizi a rete di pubblica utilità; le intercapedini devono essere lasciate libere e, qualora necessario, dotate di coperture adeguate alla sosta di automezzi e con superficie di calpestio che non costituisca pericolo per il transito dei pedoni. La violazione delle norme previste nel presente articolo, oltre alla remissione in pristino ove necessaria a tutela della pubblica incolumità, comporta l'applicazione di una sanzione di importo da Euro 150,00 a Euro 500,00.

Art. 99 – Numerazione civica e tabellazioni stradali

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune o dai proprietari degli immobili conformemente alle disposizioni comunali, sui muri esterni degli edifici o in corrispondenza degli accessi.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi.

Art.100 – Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende.

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

L'apposizione è soggetta ad Autorizzazione Amministrativa ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni ove dovuta.

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

Le insegne a bandiera non debbono avere una sporgenza sullo spazio pubblico superiore alla larghezza del marciapiede sottostante e comunque non superiore a ml. 1,20 e la loro altezza minima dal suolo non deve essere inferiore a ml. 3,00 se il suolo è sottostante costituito da marciapiede rialzato; se il marciapiede non è rialzato l'altezza minima deve essere di ml. 4,50.

Nel centro storico è fatto divieto all'installazione di insegne permanenti luminose la cui luminosità sia lampeggiante e/o intermittente, o che comunque non sia ritenuta decorosa a giudizio della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

Tende parasole mobili in corrispondenza di vetrine possono essere consentite sentito il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, qualora ubicate in Centro Storico, e purchè la loro sporgenza massima sullo spazio pubblico non superi la larghezza del marciapiede e la loro altezza minima dal marciapiede pubblico non sia inferiore a ml. 2,25.

Non è ammessa l'occupazione di marciapiedi pubblici o spazi pubblici con esposizione, anche se temporanea, di merci o altro se non dietro specifica concessione a titolo precario conformemente a quanto previsto dal relativo Regolamento.

L'esposizione di insegne pubblicitarie lungo le strade, fuori dai centri abitati, è soggetto a Denuncia di Inizio Attività corredata della relativa autorizzazione dell'Ente gestore della strada (ANAS, Provincia, ecc.). Dette insegne pubblicitarie devono rispettare quanto previsto dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285.

Titolo III - Prescrizioni varie

101 – Progettazione antisismica

La progettazione degli interventi edilizi dovrà avvenire in conformità a quanto stabilito dalla Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri 20/03/2003, n.3274 "*Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zone sismiche*", alla deliberazione della Giunta regionale n. 1435/2003, alla deliberazione della Giunta regionale n. 772/2004 ³² e alla deliberazione della Giunta regionale n° 2329/2004.

In particolare dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nei seguenti allegati alla citata Ordinanza:

³² Si veda inoltre quanto disposto dalla Regione Emilia Romagna con deliberazione di Giunta Regionale n.1435 del 21.7.2003 "Prime disposizioni in attuazione dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/2003.

Allegato 2 “*Norme tecniche per il progetto, la valutazione e l’adeguamento sismico degli edifici*”

Allegato 3 “*Norme tecniche per il progetto sismico dei ponti*”

Allegato 4 “*Norme tecniche per il progetto sismico delle opere di fondazione e sostegno dei terreni*”.

- Il Comune di Bettola, sulla base della classificazione sismica contenuta nell’Ordinanza citata, risulta essere stato inserito in zona sismica 3, non essendo individuato invece quale zona sismica nella classificazione precedente all’Ordinanza stessa; conseguentemente il Comune di Bettola risulta essere inserito in “zona a bassa sismicità”, per la quale, in base al punto 5) della Delibera di Giunta Regionale n. 1.435/2003, è esclusa l’applicazione delle procedure di cui all’art.36 della L.R. n.31/2002 come specificate al punto 9.2 della relativa Circolare applicativa n. 6515/2003.
- Ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale n. 1.435/2003 e della deliberazione della Giunta regionale n° 2329/2004, per tutte le opere ed edifici potranno continuare ad applicarsi le norme tecniche e la classificazione previgenti all’entrata in vigore della Ordinanza n. 3274 citata, per un periodo massimo limitato a 24 mesi (08/05/2005) decorrenti dalla data di pubblicazione dell’Ordinanza medesima ³³; pertanto, entro detto periodo, se l’opera o l’edificio sono collocati ai sensi della classificazione sismica precedente all’Ordinanza n.3274/2003 in zona non sismica, si possono seguire le disposizioni previgenti.
- A partire dalla data dell’8/5/2005 decorre la nuova classificazione sismica stabilita dall’Ordinanza n.3274/2003 e successive modifiche e integrazioni e conseguentemente andranno osservate le prescrizioni contenute nella nuova normativa antisismica contenuta nell’Ordinanza stessa nonché alla deliberazione della Giunta regionale n. 1435/2003, alla deliberazione della Giunta regionale 772/2004 e alla deliberazione della Giunta regionale n° 2329/2004. In allegato, pertanto, ad ogni progetto edilizio, soggetto sia a richiesta di permesso di costruire che a presentazione di denuncia di inizio attività, dovrà essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da parte del progettista, ai sensi dell’art.47, del D.P.R. 28/12/2000, n.445, che attesti che la progettazione delle opere è avvenuta in conformità a quanto stabilito dalla Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri 20/3/2003, n.3274 recante “*Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zone sismiche*”.

³³ Supplemento Ordinario n. 72, della Gazzetta Ufficiale n 105 del 8.5.2003.

Art.102 – Abbattimento delle barriere architettoniche

Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla Parte II – sezione II – capo III del D.P.R. n.380/2001, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30/3/1971, n.118, e successive modificazioni e al regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 24/7/1996, n.503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, alla Legge 9 gennaio 1989 n° 13 e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14/6/1989, n.236.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 in materia di beni culturali e ambientali, nonché a vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni non possano essere concesse per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'art.7 del D.P.R. 7/1/1956, n.164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

Alle denunce di inizio attività presentate allo sportello unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma precedente.

Il titolo abilitativo per interventi su edifici pubblici e privati aperti al pubblico è subordinato alla verifica di conformità del progetto al rispetto delle normative per l'eliminazione delle barriere architettoniche; il Responsabile dello sportello unico dell'edilizia nel rilasciare il certificato di conformità edilizia ed agibilità deve accertare che le opere siano state realizzate conformemente alle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, anche acquisendo una dichiarazione resa da tecnico abilitato.

Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte dei portatori di handicap, sono dichiarate inagibili, fermi restando i conseguenti provvedimenti in materia di abusi.

Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili per le opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5/2/1992, n.104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione degli edifici

pubblici e privati aperti al pubblico da parte di persone handicappate. Essi sono puniti con le sanzioni stabilite dall'art.82 del D.P.R. n.380/2001.

Nei fabbricati privati, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, in caso di nuova costruzione o di ristrutturazione di interi edifici, dovranno essere osservate le disposizioni dettate dalla legge 9/1/89, n.13 e relativo Regolamento di attuazione, approvato con D.M. 14/6/89, n.236, oltre che dalla parte II - Capo III - sezione I del D.P.R. 6/6/2001, n.380, con riferimento all'obiettivo di garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici; è fatto obbligo di allegare al progetto una dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente comma, a firma di professionista abilitato.

La progettazione deve comunque prevedere:

accorgimenti tecnici idonei all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;

idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;

almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;

l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

I progetti di cui al comma 7 che riguardano immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 in materia di beni culturali e ambientali, devono essere approvati dalla competente autorità secondo le previsioni del medesimo decreto.

Le opere di cui all'articolo 78 del D.P.R. n. 380/2001, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal presente Regolamento, anche per le corti e le chiostrine interne ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati; è fatto comunque salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt.873 e 907 del codice civile, nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare ed i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Ai titoli abilitativi relativi alla realizzazione di interventi di cui al precedente comma è allegato un certificato medico in carta libera attestante l'handicap e una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28/12/2000, n.445, dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà per l'accesso alla medesima.

La progettazione di tutte le opere previste dal presente articolo dovrà comunque rispettare quanto prescritto dalla disciplina vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e fare riferimento al requisito cogente *Assenza di barriere architettoniche* (RC 7.1).

Art.103 – Isolamento termico e contenimento dei consumi energetici

Le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno rispondere a quanto prescritto dalla disciplina vigente in materia e fare riferimento al requisito cogente *Contenimento dei consumi energetici* (RC 6.1), nel rispetto comunque delle prescrizioni successivamente esposte.

La legge 9/1/91, n.10 ed il relativo regolamento di esecuzione, D.P.R. 26.8.93, n.412 ³⁴, regolamentano i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'art.31 della legge citata, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti; nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle norme citate è graduata in relazione al tipo di intervento.

La progettazione, la certificazione, i controlli e le verifiche degli impianti che producono energia deve osservare le seguenti disposizioni:

A) PROGETTAZIONE DI EDIFICI E MESSA IN ESERCIZIO DI IMPIANTI

I nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio ed all'uso razionale dell'energia, sono esentati dal pagamento del contributo di costruzione.

L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati di pertinenza, va considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione devono essere progettati e realizzati in modo da consentire l'adozione di sistemi di autoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, ove non prevalgano impedimenti di natura tecnica od economica.

La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

B) RELAZIONE TECNICA SUL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DELLA LEGGE 10/91

Il proprietario dell'edificio (o chi ne ha titolo a richiedere il permesso di costruire o presentare la denuncia di inizio attività) deve depositare presso lo Sportello unico dell'edilizia, in doppia copia, contestualmente alla denuncia di inizio dei lavori, il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle

³⁴ Oltre alle disposizioni contenute al Capo VI, della Parte II del D.P.R. 6.6.2001, n.380.

prescrizioni di cui alla legge 10/91 ed al Capo VI della Parte II del D.P.R. n.380/2001.

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione non siano state presentate allo Sportello unico dell'edilizia prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile dello Sportello unico, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.

La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite dal D.M. 13/12/1993.

Una copia della documentazione va conservata da parte dello Sportello unico dell'edilizia ai fini dei controlli e delle verifiche; la seconda copia della documentazione va restituita dallo Sportello unico con l'attestazione dell'avvenuto deposito e deve essere consegnata, a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la denuncia di inizio di attività), al direttore dei lavori ovvero, per opere per le quali non è prevista la figura del direttore dei lavori, all'esecutore dei lavori. Il direttore dei lavori (o l'esecutore) sono responsabili della conservazione della documentazione in cantiere.

C) CERTIFICAZIONE DELLE OPERE E COLLAUDO:

Nel caso in cui la normativa vigente richieda il certificato di collaudo degli impianti installati il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione dei progetti degli impianti di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e), g), e 2 dell'art.107 del D.P.R. n.380/2001 nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori, dichiari di volere effettuare il collaudo degli impianti con le modalità previste dal capoverso successivo.

Il collaudo degli impianti può essere effettuato a cura di professionisti abilitati, non intervenuti in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera, i quali attestano che i lavori realizzati sono conformi ai progetti approvati e alla normativa vigente in materia. In questo caso la certificazione redatta viene trasmessa allo Sportello unico a cura del direttore dei lavori.

Resta salvo il potere dell'amministrazione di procedere all'effettuazione dei controlli successivi e di applicare, in caso di falsità delle attestazioni, le sanzioni previste dalla normativa vigente.

Il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità è subordinato alla presentazione della dichiarazione di conformità, redatta secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20/2/92 e degli allegati previsti dall'art.9 della legge n.46/90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6/12/91, n.447.

D) ESERCIZIO E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI

Durante l'esercizio degli impianti il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, deve adottare le misure necessarie per contenere

i consumi di energia entro i limiti di rendimento previsti dalla normativa vigente in materia.

Il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, è tenuto a condurre gli impianti e a disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI.

E) CONTROLLI E VERIFICHE:

Lo Sportello unico dell'edilizia potrà procedere al controllo dell'osservanza delle norme della legge n.10/91 in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro 5 anni dalla data di fine dei lavori dichiarata dal committente, secondo le modalità stabilite con specifica deliberazione di Giunta Comunale.

I controlli necessari saranno eseguiti comunque con cadenza almeno biennale e saranno finalizzati a verificare l'osservanza delle norme relative al rendimento di combustione, anche avvalendosi di organismi esterni aventi specifica competenza tecnica, con onere a carico degli utenti.

La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta ed a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina la sospensione dei lavori. Il responsabile dello Sportello unico dell'edilizia con il provvedimento mediante il quale ordina la sospensione dei lavori ovvero le modifiche necessarie per l'adeguamento dell'edificio, deve fissare il termine per la regolarizzazione.

L'inosservanza del termine comporta l'ulteriore irrogazione della sanzione amministrativa e l'esecuzione forzata delle opere con spese a carico del proprietario.

In caso di accertamento di difformità su opere già terminate il Responsabile dello Sportello unico dell'edilizia ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche prescritte dalla legge.

Nei casi previsti dai due capoversi precedenti il responsabile dello Sportello unico dell'edilizia irroga le sanzioni di cui all'articolo 132 del D.P.R. 6/6/2001, n.380.

Art.104 – Strade e corti pertinenziali

Le nuove strade pubbliche debbono essere realizzate con caratteristiche di norma superiori ai valori minimi previsti dalle norme tecniche del Nuovo codice della strada oltre che dal Decreto ministeriale 5/11/2001, perseguendo il raggiungimento di un "obiettivo di qualità".

I piani urbanistici attuativi non devono comunque prevedere, di norma, strade urbane con pendenza superiore al 9%.

Gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, recinzioni ed altri elementi che interagiscano con l'aspetto o l'arredo urbano degli spazi stradali dovranno :

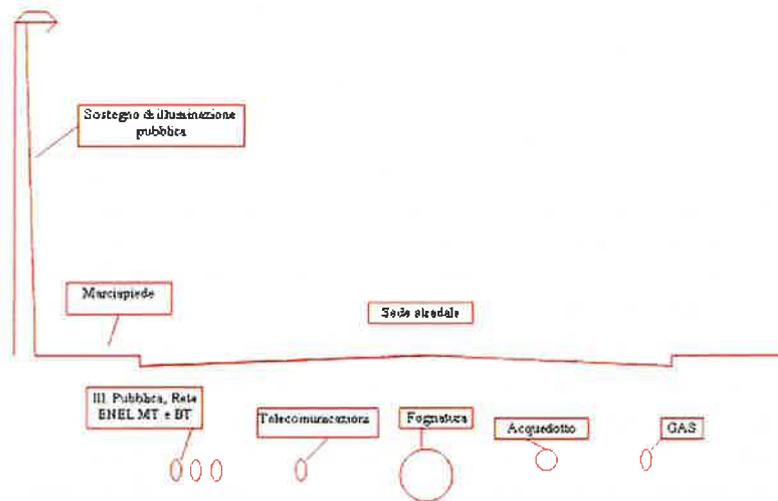
- nel caso di strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con documentazione grafica e fotografica il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano esistente, al fine di costituire riferimento per i nuovi interventi previsti
- nel caso di strade di nuova realizzazione, definire un progetto che possa costituire un programma-guida per gli interventi interessanti la strada stessa.

Le nuove strade urbane dovranno avere le seguenti sezioni minime, in relazione al tipo di traffico previsto e in applicazione delle specifiche normative contenute nel D.M. 5/11/2001 *Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*:

- mt.11,00 per le strade urbane di quartiere in zona residenziale con funzione di assi principali del nuovo insediamento, costituita da n. 2 corsie di marcia da mt.3,50, n.2 banchine da mt. 0,50 e n.2 marciapiedi da mt.1,50
- mt.10,00 per strade urbane di quartiere in zona residenziale con funzione di assi di servizio ai singoli lotti, costituita da n.2 corsie di marcia da mt.3,00, n.2 banchine da mt.0,50 e n.2 marciapiedi da mt.1,50
- mt.12,00 per strade urbane di quartiere in zona terziaria o produttiva, costituita da n. 2 corsie di marcia da mt. 4,00, n.2 banchine da mt.0,50 e n.2 marciapiedi da mt.1,50.

Nella costruzione di nuove strade dovranno prevedersi appositi spazi per la collocazione dei contenitori di rifiuti solidi urbani, in modo tale che questi non siano collocati sul piano della carreggiata stradale e che, per tipologia, numero, ubicazione e dimensioni, corrispondano alle indicazioni dettate in proposito dall'Ufficio ambiente comunale.

La collocazione dei servizi a rete dovrà adeguarsi alle indicazioni contenute nel grafico di seguito riportato



Nella realizzazione e/o sistemazione di aree pertinenziali superiori a mq.1.000 destinate a deposito di materiali e/o di automezzi, dovranno essere adottati gli opportuni accorgimenti al fine di assicurare:

- la raccolta ed il trattamento delle acque di prima pioggia, provvedendo al loro dissabbiamento e/o disoleamento, in conformità alle disposizioni emanate dalla Regione Emilia – Romagna;
- un'adeguata quota di superfici permeabili, al fine di limitare la quantità di acqua che defluisce nel sistema idrico sotterraneo
- lo smaltimento delle acque nei ricettori, effettuando le opportune verifiche idrauliche redatte da tecnico abilitato
- un corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico circostante, con la previsione delle adeguate iniziative necessarie (materiali e colorazioni, siepi ed alberature, tipi di recinzione, ecc.)

Art.105 – Illuminazione stradale

Qualsiasi impianto di illuminazione stradale, pubblico o privato, deve garantire un'adeguata visibilità nelle ore serali e notturne affinché il traffico motorizzato e pedonale si svolga con sicurezza.

La disposizione dei centri luminosi dovrà avvenire con le modalità più idonee a garantire il raggiungimento delle seguenti finalità:

- assicurare il contenimento dei consumi energetici attraverso appositi dispositivi ed adeguata scelta dei sistemi illuminanti e prevenire forme di inquinamento luminoso;
- evitare fenomeni di abbagliamento ed offrire un accettabile grado di uniformità di illuminamento;

facilitare le operazioni connesse con la manutenzione (sostituzione delle lampade e pulizia periodica degli apparecchi di illuminazione);
non costituire fonte di pericolo per i veicoli o per i pedoni, attraverso un corretto posizionamento, e garantire la massima sicurezza contro i contatti diretti ed indiretti;
offrire un gradevole aspetto estetico (scelta dei sostegni e degli apparecchi di illuminazione le cui forme e dimensioni si armonizzino con l'ambiente circostante, accurato allineamento dei sostegni e degli apparecchi, ecc.);
assicurare un elevato grado di affidabilità all'intero impianto, sia ricorrendo a materiali recanti il Marchio di qualità, sia adottando tutti quegli accorgimenti che rientrano nelle regole dell'arte.

Ai sensi dell'art.5 della L.R. 29/9/2003, n.19 *Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico*, tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere realizzati applicando le norme contenute nella citata legge e, ad avvenuta ultimazione, essere corredati di certificazione di conformità alle norme regionali vigenti.

Gli impianti di pubblica illuminazione realizzati da privati, dei quali è prevista la cessione gratuita al Comune, dovranno essere eseguiti conformemente alle prescrizioni contenute nell'art.7 del disciplinare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, allegato al presente Regolamento.

L'illuminazione degli impianti sportivi deve essere realizzata evitando fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori degli impianti stessi.

E' fatto divieto di utilizzare in modo permanente fasci di luce roteanti o fissi a scopo pubblicitario.

L'illuminazione degli edifici deve avvenire di norma dall'alto verso il basso; nel solo caso di illuminazione di edifici di interesse storico-architettonico e monumentale o di particolare pregio storico, culturale e testimoniale, specificatamente individuati come tali dagli strumenti urbanistici, i fasci di luce potranno essere orientati dal basso verso l'alto, utilizzando basse potenze e, se necessari, dispositivi di contenimento del flusso luminoso disperso, quali schermi o alette paraluce.

L'Amministrazione Comunale potrà provvede, con specifici atti, anche mediante integrazione delle presenti norme :

- a predisporre un abaco in cui sono indicate, zona per zona, le tipologie dei sistemi e dei singoli corpi illuminanti ammessi;
- ad individuare, anche con la collaborazione dei soggetti gestori, gli apparecchi di illuminazione responsabili di abbagliamento e come tali pericolosi per la viabilità,
- ad elencare le fonti di illuminazione che, in ragione delle particolari specificità, possono derogare dalle disposizioni del presente articolo;
- a definire l'estensione delle zone di protezione dall'inquinamento luminoso nell'intorno degli osservatori astronomici e scientifici da tutelare, sulla

base delle richieste inoltrate dai gestori dei medesimi, ai sensi dei criteri contenuti nella direttiva regionale emanata ai sensi dell'art.2, comma 2, lettera a), della L.R. n.19/2003;
a definire le funzioni di vigilanza sulla corretta applicazione delle disposizioni del presente articolo.

Art.106 – Opere di scavo su spazi pubblici

Ogni opera di scavo su spazi pubblici è assoggettata a specifica autorizzazione amministrativa, di cui al precedente art. 23, anche se ricompresa in interventi edilizi assoggettati a titolo abilitativo.

La richiesta dovrà contenere la specificazione del periodo di durata delle opere di scavo e di ripristino dei suoli ed idonea planimetria con l'individuazione degli scavi da effettuare.

Lo scavo della sede stradale dovrà essere eseguito in due o più riprese al fine di consentire il transito degli autoveicoli, salvo casi particolari, almeno in metà della carreggiata stradale; la profondità dello scavo non dovrà, di norma, essere mai inferiore a cm.100 e dovrà porsi la massima cura per non ostacolare lo scolo laterale delle acque stradali.

Il taglio della pavimentazione (strato bitumato) dovrà essere realizzato con idoneo strumento (martello pneumatico o disco) evitando strappi con benne di escavatore, collocando tutto il materiale di scavo al di fuori della sede stradale che non potrà essere ingombrata per nessun titolo o causa.

Il riempimento dello scavo dovrà essere realizzato con materiale lapideo, di idonea granulometria, scevro da terra e da ogni sostanza organica, steso a strati ed opportunamente assestato e compattato. Il piano superiore bitumato della carreggiata dovrà essere ripristinato dalla ditta concessionaria a suo totale onere mediante l'attuazione del sottofondo, per uno spessore non inferiore a cm15, in misto granulare bitumato. Sullo strato di base così ottenuto dovrà essere eseguito, previa accurata pulitura della superficie e previa stesura bituminosa nella quantità almeno pari a kg 1/mq, il manto di usura non inferiore a cm.3. Detto manto dovrà essere realizzato con conglomerato bituminoso steso a più riprese, ben compresso e costantemente mantenuto al preciso livello del circostante piano viabile esistente, fino ad assestamento completo.

La pavimentazione bituminosa dovrà essere ripristinata, almeno in modo provvisorio, appena ultimata la manomissione; fino al completo e perfetto ripristino del piano viabile e delle pertinenze stradali interessate, è fatto obbligo alla ditta concessionaria di provvedere alle necessarie e prescritte segnalazioni, sia diurne sia notturne, previste dall'art.30 e seguenti del DPR 16/2/1992, n.495, *Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice*

della Strada, restando sollevata l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità che potesse derivare per danni a persone o cose in dipendenza dei lavori in oggetto. In mancanza dei predetti provvedimenti il Responsabile del Servizio comunale competente provvederà direttamente d'ufficio, a mezzo di personale comunale o ditta incaricata, addebitando alla ditta concessionaria le spese sostenute.

- Il titolare dell'autorizzazione amministrativa alla esecuzione dei lavori sarà responsabile per anni due della manutenzione della tratta stradale ed obbligata al ripristino, per lo stesso periodo di tempo, in caso di cedimenti o rotture anche del solo manto bitumato; l'eventuale ripristino dovrà essere tassativamente eseguito entro giorni sette dalla richiesta formulata dall'Amministrazione Comunale e, in caso di inadempienza, il Responsabile del Servizio comunale competente provvederà direttamente d'ufficio al ripristino, addebitando al titolare dell'autorizzazione amministrativa le spese sostenute.
- Il titolare dell'autorizzazione amministrativa dovrà versare presso le casse comunali, prima dell'inizio dei lavori, una somma stabilita di volta in volta, dal Responsabile del servizio competente, in relazione all'entità dei lavori di scavo, con un minimo comunque pari a Euro 150,00 a garanzia di eventuali danni alla strada ed alle relative pertinenze o di imperfetto ripristino delle manomissioni effettuate; ad avvenuto ripristino e su richiesta dell'interessato il deposito è restituito nel caso in cui i lavori siano stati perfettamente eseguiti nel rispetto delle prescrizioni impartite. Una somma maggiore potrà essere richiesta a titolo di garanzia commisurata alle dimensioni delle opere da eseguire. Dal versamento del deposito sono esentate le Società, gli Enti ed i soggetti espressamente autorizzati da apposite disposizioni legislative, espressamente documentate al rilascio dell'autorizzazione all'esecuzione dei lavori.

Art.107 – Occupazione di suolo pubblico ³⁵

Il titolare di titolo abilitativo, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.

L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della Denuncia di Inizio Attività o del Permesso di costruire ha

³⁵ Si vedano anche gli artt.20 e 21 del D.Lgs. 3/4/92, n.285 e succ. mod. ed integr.

l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo dell'autorizzazione.

Nel caso di manifesta instabilità del terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

Art.108 – Passi carrai ed uscita dalle autorimesse ³⁶

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente proprietario della strada.

La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa, qualora dovuta.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2,50 se la rampa è rettilinea, e ml. 3,50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

Trovano in ogni caso applicazione le normative vigenti in materia del Nuovo Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione.

Alla richiesta di autorizzazione all'apertura di passo carraio deve essere allegata una relazione, a firma del tecnico abilitato, attestante il rispetto degli artt. 45 e 46 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada.

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere segnalate.

Fra le uscite pedonali di locali collettivi (scuola, cinema, ecc.) e le uscite di autorimesse, deve intercorrere una distanza minima di almeno ml. 10,00, misurata fra gli stipiti più vicini.

In ogni caso deve essere assicurata la buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

³⁶ Si veda anche l'art.22, D.Lgs. 3/4/92, n.285 e succ. mod. ed integr.

Art.109 – Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini

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.

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.

Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.

Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.

Art.110 – Recinzioni ³⁷

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 proprietario; nel caso di prospicenza su strade comunali il Comune potrà motivatamente prescrivere particolari accorgimenti al fine di garantire la sicurezza della circolazione stradale. Le recinzioni non possono superare l'altezza complessiva di mt. 2.00 con muro pieno di altezza non superiore a cm.70 (salvo speciali documentate esigenze da valutarsi in sede di Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio); in caso di terreno in pendenza, tale valore va riferito alla media di ogni singolo tratto di altezza variabile.

Negli insediamenti da attuare con piano urbanistico preventivo, con particolare riferimento agli insediamenti destinati a funzioni terziarie o produttive, è auspicabile la previsione di recinzioni uniformi per materiale, disegno ed altezza in modo particolare sui fronti stradali.

Le distanze da rispettare, fuori dai centri abitati, nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza non possono essere inferiori a quelle stabilite dall'art. 26 del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495).

I cancelli di ingresso carraio su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale di ml. 4.50 in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla

³⁷ Si vedano anche gli artt.16, 17 e 18 del D.Lgs. 3/4/92, n.285 e succ. mod. ed integ.

carreggiata. Nei centri abitati i cancelli potranno essere costruiti in allineamento ai fili esistenti: in tal caso i cancelli dovranno essere dotati di comando per l'apertura automatica a distanza.

Eventuali pensiline di protezione dell'accesso pedonale dovranno essere realizzate con proiezione contenuta nei limiti della proprietà privata, senza occupare in alcun modo il suolo pubblico.

Nelle zone abitate sono vietate recinzioni che presentino alla loro sommità punte od elementi comunque pericolosi, come pure sono vietate le recinzioni provvisorie e permanenti in cui si faccia uso di filo spinato.

In corrispondenza di innesti o di incroci stradali le recinzioni non saranno ad angolo retto, ma con uno smusso, secondo un raggio di curvatura pari a ml. 3,00 o concentrico a quello dei cordoli di marciapiede preesistenti, e comunque mai inferiori a ml. 3,00.

Sono ammesse siepi verdi purchè la parte prospiciente i suoli pubblici sia perfettamente tenuta e tegliata in modo da non ostruire i marciapiedi.

Nelle zone omogenee A, individuate nello strumento urbanistico vigente, occorre rispettare le "quinte" esistenti senza alterarne altezze, materiali e forme, oppure eliminare le superfetazioni, così come si dispone nelle discipline particolareggiate.

In caso di dislivello tra le proprietà, l'altezza deve essere misurata sulla linea di confine del piano a livello maggiore.

Nelle zone omogenee A, i cancelli possono raggiungere l'altezza massima di ml. 2,00, nel rispetto dei rapporti esistenti.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni.

Il Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo, sentita la Commissione per la qualità Architettonica e per il Paesaggio, ha comunque la facoltà, in relazione alle necessità di un corretto inserimento nello stato di fatto preesistente, e/o nel contesto ambientale o urbano, di indicare forme di intervento diverse da quelle prescritte dai punti precedenti del presente articolo.

PARTE SETTIMA - REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

Titolo I - Definizioni e contenuti

Art.111 – Definizioni e modalità di applicazione

Il rilascio del permesso di costruire e la presentazione della denuncia di inizio attività sono subordinati alla conformità del progetto ai requisiti tecnici che verranno definiti dal Regolamento Edilizio.

I requisiti tecnici si articolano in:

REQUISITI COGENTI, obbligatori su tutto il territorio regionale, tesi a soddisfare le esigenze previste dalla legislazione vigente in materia di sicurezza, igiene, benessere ambientale, fruibilità, mobilità e risparmio energetico;

REQUISITI RACCOMANDATI tesi a garantire una più elevata qualità delle opere edilizie.

I requisiti tecnici sono formulati in termini prestazionali e sono definiti avendo riguardo alle esigenze da soddisfare, alle tipologie d'intervento, alle destinazioni d'uso e ai livelli di prestazione.

Per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con atto della Giunta regionale, il titolo abilitativo è subordinato, oltre che al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame di cui all'art.19, comma primo, lettera h) bis, della L.R. 4 maggio 1982, n. 19, nonché al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure in materia di valutazione di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale.

I requisiti tecnici, cogenti o raccomandati, delle opere edilizie devono essere definiti e verificati:

in sede progettuale, con l'indicazione dei requisiti cogenti e raccomandati pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi o ai singoli componenti dell'organismo edilizio e con la dichiarazione di conformità ai livelli di prestazione ed ai campi di applicazione richiesti;

a lavori ultimati, con dichiarazione di conformità delle opere e gli eventuali collaudi richiesti dalla legislazione vigente.

Con riferimento al contenuto dell'art. 34 della L.R. n° 31/2002 (come sostituito dall'art. 11 della L.R. n° 10/2003) e fino al momento dell'esecutività dei requisiti cogenti e volontari di cui agli allegati A/1, A/2 e B del presente Regolamento, da cui discenderà il necessario conseguimento dei livelli di prestazione e di verifica ivi previsti, tali requisiti hanno valenza di atto d'indirizzo e di coordinamento tecnico

Art. 112 – Contenuto del requisito

1. La formulazione di ogni requisito comprende:
 - a) la definizione del requisito in riferimento alle esigenze da soddisfare;
 - b) la specifica di prestazione che è, di massima, articolata in livelli di prestazione attesi e metodi di verifica. Il metodo di verifica può comprendere metodi di calcolo, prove in opera, di laboratorio e di collaudo.
2. Le specifiche di prestazione dei requisiti sono riferite alle sottoelencate funzioni che riuniscono nei seguenti cinque raggruppamenti le diverse categorie edilizie o destinazioni d'uso:
 - A) funzione abitativa;
 - B) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
 - C) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B), ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
 - D) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale ;
 - E) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.
3. I livelli di prestazione dei requisiti possono essere articolati in relazione alla destinazione d'uso e al tipo di intervento, quando si tratta di trasformazioni o processi di intervento che riguardano il patrimonio edilizio esistente.
4. I metodi di calcolo, le prove di laboratorio, le prove in opera o le verifiche finali, vengono riportati nel presente regolamento se non sono definiti da leggi o norme vigenti (ad esempio: Direttive CNR, norme UNI). In tal caso, i metodi e le prove riportate fanno riferimento a procedimenti consolidati e sperimentati, quindi noti ed acquisiti dagli operatori tecnici del settore della progettazione ed esecuzione delle opere edilizie. L'operatore nel caso ritenga di poter utilizzare conoscenze più precise ed innovative, può procedere con altri metodi. In tal caso, nella relazione

allegata al progetto, deve chiarire a quale metodo, sistema di calcolo o di verifica si è riferito e ne assume conseguentemente ogni responsabilità al fine del rispetto del livello di prestazione obbligatorio per l'intervento.

Art. 113 – Requisiti e tipi di intervento

1. I requisiti cogenti del presente regolamento debbono essere rispettati nei seguenti casi:
 - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - ristrutturazione edilizia limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione, e nei casi di ristrutturazione globale;
 - mutamento di destinazione d'uso;
 - cambiamento di attività classificata, senza mutamento di destinazione d'uso. La classificazione delle attività è quella definita ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Il progettista incaricato definisce nella relazione tecnica di cui all'art. 41, quali requisiti, cogenti e raccomandati, sono interessati dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, tipo di intervento e attività.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma, il professionista incaricato, deve invece definire, fin dalla fase di progettazione, nella relazione tecnica allegata al progetto, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e raccomandati dal presente regolamento edilizio, vengono presi in considerazione perchè strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene.

Art.114 – Requisiti cogenti

Fermo restando quanto precisato all'ultimo comma del precedente articolo, i **REQUISITI COGENTI (RC)** sono obbligatori in quanto essenziali per la sicurezza e la salute degli utenti dei manufatti edilizi; i requisiti cogenti sono raggruppati in sette famiglie, di seguito specificate, riferibili al soddisfacimento di distinte proposizioni esigenti:

Famiglia 1: Resistenza meccanica e stabilità

RC 1.1: Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio, alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni

Famiglia 2: Sicurezza in caso di incendio

RC 2.1: Resistenza al fuoco; reazione al fuoco e assenza di emissioni di sostanze nocive in caso di incendio; limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio; evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso

Famiglia 3: Benessere ambientale

RC 3.1: Controllo delle emissioni dannose
RC 3.2: Smaltimento degli aeriformi
RC 3.3: Approvvigionamento idrico
RC 3.4: Smaltimento delle acque reflue
RC 3.5: Tenuta all'acqua
RC 3.6: Illuminamento naturale
RC 3.7: Oscurabilità
RC 3.8: Temperatura interna
RC 3.9: Temperatura superficiale
RC 3.10: Ventilazione
RC 3.11: Protezione dalle intrusioni di animali nocivi

Famiglia 4: Sicurezza nell'impiego

RC 4.1: Sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento
RC 4.2: Sicurezza degli impianti

Famiglia 5: Protezione dal rumore

RC 5.1: Isolamento acustico ai rumori aerei
RC 5.2: Isolamento acustico ai rumori impattivi

Famiglia 6: Risparmio energetico

RC 6.1: Contenimento dei consumi energetici

Famiglia 7: Fruibilità di spazi ed attrezzature

RC 7.1: Assenza di barriere architettoniche
RC 7.2: Disponibilità di spazi minimi
RC 7.3: Dotazioni impiantistiche minime

Gli Allegati A/1 e A/2 specificano i contenuti dei requisiti cogenti, come definiti nella deliberazione di Giunta regionale n.268 del 22/2/2000; più in particolare l'Allegato A/1 indica per ciascuna famiglia le proposizioni essenziali, specificando per i singoli requisiti le esigenze da soddisfare, i campi di applicazione e i livelli di prestazione
l'Allegato A/2 definisce le modalità di verifica del requisito in sede progettuale e a lavori ultimati.

Art.115 – Requisiti volontari

I REQUISITI VOLONTARI (RV) vengono formulati al fine del raggiungimento di una più elevata qualità delle opere edilizie; i requisiti sono raggruppati in

famiglie che riprendono l'ordine di numerazione dei requisiti cogenti, oltre al prerequisito (PV) "Analisi del sito", e sono riferibili a:

PV 1: **Prerequisito "Analisi del sito"**
(complementare ai requisiti delle famiglie 6, 8, 9)

Famiglia 3: Benessere ambientale

RV 3.1: Temperatura superficiale nel periodo invernale

RV 3.2: Riverberazione sonora

Famiglia 6: Risparmio energetico

RV 6.1: Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo
(complementare al seguente)

RV 6.2: Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale
(complementare al precedente)

RV 6.3: Risparmio energetico nel periodo invernale

RV 6.4: Protezione dai venti invernali

RV 6.5: Ventilazione naturale estiva

RV 6.6: Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva

RV 6.7: Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua

Famiglia 7: Fruibilità di spazi ed attrezzature

RV 7.1: Accessibilità dell'intero organismo edilizio

RV 7.2: Arredabilità

RV 7.3: Dotazione di impianti per aumentare il benessere e il senso di sicurezza

Famiglia 8: Uso razionale delle risorse idriche

RV 8.1: Riduzione del consumo di acqua potabile

RV 8.2: Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture

RV 8.3: Recupero, per usi compatibili, delle acque grige

Famiglia 9: Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione

RV 9.1: Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture

RV 9.2: Asetticità

RV 9.3: Riciclabilità dei materiali da costruzione

2. L'Allegato B specifica i contenuti dei requisiti volontari, come definiti nella deliberazione di Giunta regionale n.21 del 16/1/2001.

PARTE OTTAVA - DISPOSIZIONI FINALI

Titolo I - Sanzioni e disposizioni transitorie

Art.116 – Tolleranze

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificate in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte, con un massimo di cm.15; detta tolleranza non è applicabile alle distanze minime da osservare tra fabbricati e dai confini prescritte dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati e alle misure lineari minime ed ai rimanenti requisiti minimi richiesti.

La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla D.Lgs. 42/2004 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze solo nel caso in cui siano indicate nella formulazione del requisito stesso.

Art.117 – Sanzioni

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione delle sanzioni di seguito stabilite con riferimento ad ogni tipo di violazione:

omissione di comunicazione di inizio o fine lavori, da Euro 50,00 a Euro 300,00; nel caso in cui sia presentata incompleta o inesatta, da Euro 25,00 a Euro 150,00

mancanza di cartello nel cantiere, da Euro 50,00 a Euro 500,00; nel caso in cui sia incompleto o inesatto, da Euro 25,00 a Euro 250,00

mancanza in cantiere dei documenti abilitativi, da Euro 25,00 a Euro 150,00

mancato ripristino dello stato dei luoghi pubblici occupati, da Euro 100,00 a Euro 500,00

inosservanza dell'obbligo di mantenimento delle aree e degli edifici di cantiere in conformità alle norme di sicurezza, igiene, decoro pubblico, da Euro 100,00 a Euro 500,00

mancata richiesta di autorizzazione amministrativa per interventi per cui la stessa è prescritta, da Euro 25,00 a Euro 500,00

mancata richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità o richiesta dello stesso oltre il termine di 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori, da Euro 77,00 a Euro 464,00

mancata presentazione della scheda tecnica descrittiva (nei casi in cui non è richiesto il certificato di conformità edilizia ed agibilità), da Euro 77,00 a Euro 464,00

2. Per le ulteriori violazioni al presente regolamento non specificatamente indicate al precedente comma 1, si applicano le pene pecuniarie nelle misure minime e massime previste dall'art.7 bis del T.U. deli Enti Locali, introdotto dall'art.16 della legge n.3/2003; nel caso di più violazioni successive alla stessa disposizione, ai sensi dell'art.8 della legge n.689/81, verrà applicata una sanzione amministrativa fino a tre volte quella prevista per un'unica violazione. E' fatta salva la facoltà di pagamento in misura ridotta entro 60 giorni dalla contestazione o notificazione del verbale di violazione, come previsto dall'art.16 della citata legge n.689/81.

Art.118 – Norme transitorie

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

In particolare, il presente regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento edilizio comunale

In considerazione della necessità di raccordare i contenuti del presente Regolamento Edilizio con le Norme Tecniche di Attuazione adottate e vigenti, le definizioni di cui ai Titoli I e II del presente regolamento in contrasto con quelle contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore, sono da intendersi sospese fino all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ovvero dell'avvenuto coordinamento delle definizioni in questione.

Art.119 – Modulistica ed allegati al regolamento edilizio

Per l'espletamento dei procedimenti previsti dal presente Regolamento, al fine di semplificare le attività istruttorie, dovranno essere adottati, ove disponibili presso il competente Servizio urbanistica, gli specifici modelli predisposti. Gli stessi verranno forniti sia su supporto cartaceo che informatico e saranno resi disponibili anche sul sito web comunale.

Sono allegati al presente regolamento come parte integrante e sostanziale:

Schema di convenzione da stipularsi per l'attuazione dei Piani urbanistici esecutivi

Schema di atto unilaterale d'obbligo per gli interventi in cui è richiesto
l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti
Disciplinare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione

Fanno inoltre parte integrante del presente regolamento :

Allegato 1 – Schema di convenzione per l'attuazione di piani urbanistico –
edilizi

Allegato 2 – Atto unilaterale

Allegato 3 – Capitolato opere di urbanizzazione

Allegato A/1 – Requisiti cogenti (deliberazione di Giunta Regionale
22/2/2000, n.268 – B.U.R. 21/3/2000, n.47)

Allegato A/2 – Modalità di verifica dei requisiti cogenti (deliberazione di
Giunta Regionale 22/2/2000, n.268 – B.U.R. 21/3/2000, n.47)

Allegato B – Requisiti volontari per le opere edilizie (deliberazione di Giunta
Regionale 16/1/2001, n.21 – BUR 20/2/2001, n.24)

