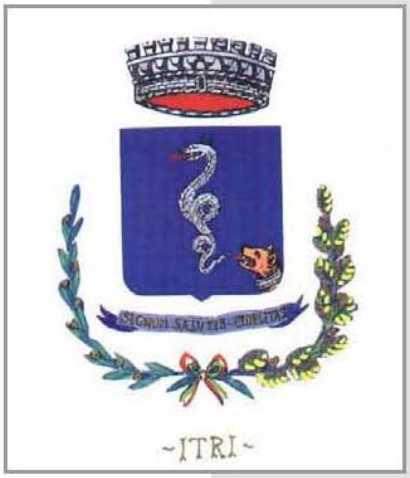
COMUNE DI ITRI

Provincia di Latina



REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato con delibera C.C. n. 29 del 20/05/2009

Approvato con delibera C.C. n. 56 del 03/11/2009

Il Responsabile dell'U.T.C.	Il Sindaco
(Ing. Massimo Monacelli)	(Giovanni Agresti)

Redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale

TITOLO I. NORME PRELIMINARI **6**
Art. 1.: OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO 6
Art. 2.: DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI 7

TITOLO II. TIPI DI INTERVENTO **16**
Art. 3.: MANUTENZIONE ORDINARIA 16
Art. 4.: MANUTENZIONE STRAORDINARIA 16
Art. 5.: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO 17
Art. 6.: RIPRISTINO TIPOLOGICO 17
Art. 7.: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 17
Art. 8.: INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE 18
Art. 9.: DEFINIZIONE DI PERTINENZE 18
Art. 10.: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 18
Art. 11.: DEMOLIZIONI 18
Art. 12.: RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE 18
Art. 13.: SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA 19
Art. 14.: INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO 19
Art. 15.: CAMBIO D'USO SENZA OPERE 19
Art. 15 bis: ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE 20

TITOLO III. SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA **22**
Art. 16.: SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA (S.U.E.) 22

TITOLO IV. ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA **23**
Art. 17.: ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA 23
Art. 18.: OPERE PUBBLICHE E OPERE CONSEGUENTI AD ACCORDI DI PROGRAMMA 23

TITOLO V. PARERI PREVENTIVI **24**
Art. 19.: PARERI, AUTORIZZAZIONI, NULLA OSTA E ASSENSI OBBLIGATORI 24

TITOLO VI. TITOLI ABILITATIVI **25**
Art. 20.: TITOLI ABILITATIVI 25
Art. 21.: SOGGETTI AVENTI TITOLO 25

TITOLO VII. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ **27**
Art. 22.: INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ OBBLIGATORIA 27
Art. 23.: DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ 27
Art. 24.: VOLTURAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ 28
Art. 25.: CONTROLLO SUGLI INTERVENTI OGGETTO DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ 28
Art. 26.: SANATORIA PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ 29

TITOLO VIII. PERMESSO DI COSTRUIRE **30**
Art. 27.: INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE 30
Art. 28.: DOMANDA E DOCUMENTAZIONE A CORREDO 30
Art. 29.: ESAME DELLA RICHESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 33
Art. 30.: RILASCIO O DINIEGO DEL PERMESSO 34
Art. 31.: CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 34
Art. 32.: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO 34
Art. 33.: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA 34
Art. 34.: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA 35
Art. 35.: VOLTURAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 35
Art. 36.: PROCEDURE PER IL CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE 36

TITOLO IX. DISPOSIZIONI VARIE **37**
Art. 37.: DIRITTO DI ACCESSO 37
Art. 38.: AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA 37
Art. 39.: AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA 37

TITOLO X. PIANI ATTUATIVI **39**
Art. 40.: PIANI URBANISTICI OPERATIVI COMUNALI – PIANI ATTUATIVI - 39
Art. 41.: PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA. 39

Art. 42.: PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI P.A. DI INIZIATIVA PUBBLICA 40
Art. 43.: ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 40
Art. 44.: PARERI, NULLA OSTA O ATTI DI ASSENSO PROPEDEUTICI ALLA APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 43

TITOLO XI. ESECUZIONE DEI LAVORI **44**
Art. 45.: COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI 44
Art. 46.: CONTROLLO DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE 44
Art. 47.: CONDUZIONE DEL CANTIERE 45
Art. 48.: MODIFICHE PROGETTUALI 45

TITOLO XII. CONCLUSIONE DEI LAVORI **46**
Art. 49.: COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ 46
Art. 50.: VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA AL PERMESSO O D.I.A. 46
Art. 51.: RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' 47
Art. 52.: DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ 47

TITOLO XIII. EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA **48**
Art. 53.: ZONE AGRICOLE 48
Art. 54.: COSTRUZIONI RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA 48
Art. 55.: COSTRUZIONI NON RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA 49
Art. 56.: IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA 50
Art. 57.: LIBERO DEFLUSSO DELLE ACQUE 50
Art. 58.: ATTIVITÀ DI CARATTERE AGRITURISTICO 51
Art. 59.: CONVENZIONE 51
Art. 60.: MOVIMENTI DI TERRA: SBANCAMENTI, SCAVI E/O RIPORTI 51
Art. 61.: REALIZZAZIONE DI SERRE ORTOFLORICOLE 52

TITOLO XIV. TUTELA DELL'AMBIENTE **53**
Art. 62.: REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE 53
Art. 63.: REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE 53

TITOLO XV. PRESCRIZIONI IN MATERIA DI RISPARMIO ENERGETICO, ARCHITETTURA SOSTENIBILE E DI BIOEDILIZIA **54**
Art. 64.: FINALITÀ 54
Art. 65.: AMBITO DI APPLICAZIONE 54
Art. 66.: DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI IN EDILIZIA ECOLOGICA, EDILIZIA BIOECOLOGICA, EDILIZIA NATURALE 54
Art. 67.: BIOCOMPATIBILITÀ E TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO 54
Art. 68.: ESCLUSIONI 55
Art. 69.: RELAZIONE TECNICA 55
Art. 70.: TITOLO EDILIZIO 55
Art. 71.: ACCORGIMENTI COSTRUTTIVI 55
Art. 72.: IMPIANTISTICA E FONTI RINNOVABILI 56
Art. 73.: FORME DI INCENTIVAZIONE 57
Art. 74.: NORME TRANSITORIE 58
Art. 75.: VERIFICA DELLA CORRETTA APPLICAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO E CONFORMITÀ DELLE OPERE E DEI MATERIALI UTILIZZATI 58

TITOLO XVI. – PRESCRIZIONI VARIE **59**
Art. 76.: CRITERI GENERALI 59
Art. 77.: VETRINE E SERRANDE 59
Art. 78.: TENDE E FRANGISOLE 59
Art. 79.: MEZZI PUBBLICITARI 60
Art. 80.: CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA 60
Art. 81.: NUMERAZIONE CIVICA 60
Art. 82.: TARGHE 61
Art. 83.: RECINZIONI E MURI DI CINTA 61
Art. 84.: ATTREZZATURE DI CANTIERE 62
Art. 85.: IMPALCATURE E PONTEGGI 62
Art. 86.: MOSTRE E DEPOSITI ALL'APERTO 62

Art. 87.: IMPATTO VISIVO ED AMBIENTALE DEGLI APPARATI TECNOLOGICI (ANTENNE RADIO-TELEVISIVE E COLLETTORI SOLARI, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO, ECC.) 62
Art. 88.: ESECUZIONE DI IMPIANTI A RETE NEL SOTTOSUOLO 63
Art. 89.: PUBBLICA ILLUMINAZIONE – CRITERI GENERALI 63

TITOLO XVII. – SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE **64**
Art. 90.: TOLLERANZE 64
Art. 91.: SANZIONI 64
Art. 92.: ENTRATA IN VIGORE 64
Art. 93.: MODELLI DI RIFERIMENTO 64

– PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I. NORME PRELIMINARI

Art. 1.: OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1.1. Tutte le attività edilizie ed urbanistiche, ivi comprese le opere di urbanizzazione, ricadenti nel territorio comunale e da chiunque promosse sono sottoposte alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle che costituiscono lo strumento urbanistico generale. Esso contiene le norme comunali attinenti le attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie e infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, le disposizioni contenute nel presente regolamento sono applicate a condizione che non siano in contrasto con norme legislative e regolamenti dello Stato e della Regione Lazio, nel qual caso si applicano direttamente le suddette norme gerarchicamente sovraordinate.

L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali e regionali, attinenti alle materie considerate dal presente Regolamento, comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al Regolamento stesso.

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento prevalgono su eventuali analoghe disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di antecedente approvazione, prevalgono, inoltre, su quelle degli strumenti urbanistici vigenti o adottati unicamente per quanto attiene le definizioni a carattere generale e/o per quelle prettamente regolamentari.

I richiami alla legislazione riportati, devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.

1.2. In particolare il R.E. definisce:

a) il procedimento relativo al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati agibilità, delle autorizzazioni amministrative in relazione alla loro attinenza all'estetica e al decoro dei luoghi ;
b) la disciplina della denuncia di inizio attività (D.I.A.);
c) le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissionei per il paesaggio;
d) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
e) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
f) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande e procedure;
g) i requisiti e le specifiche di prestazione cui devono rispondere le realizzazioni indicate al comma 1;
h) le caratteristiche del fascicolo progettuale e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
i) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

1.3. Ai fini del presente regolamento si intende:

- ***organismo edilizio*** un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

  Gli organismi edilizi sono costituiti da:

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

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

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

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

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

Tale divieto permane in presenza di lassi temporali non superiori ad un anno tra i diversi interventi.

L'Amministrazione Comunale può procedere, nei casi sopraindicati a sospendere i lavori ed a prescrivere la richiesta di un regolare permesso o D.I.A. da inoltrare.

1.5. Per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le disposizioni regolamentari e di legge vigenti in materia.

1.6. Il presente Regolamento Edilizio 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.

Art. 2.: DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI

2.1) *Opera edilizia*

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

2.2) *Processo edilizio*

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

2.3) *Superficie territoriale (St)*

Per superficie territoriale si intende l'estensione complessiva della zona o area di insediamento, costituita dalla somma delle superfici fondiarie, quelle destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi e le superfici destinate alle sedi viarie anche pedonali. A detta superficie vanno applicati gli indici territoriali (It e Ut).

2.4) *Superficie fondiaria (Sf)*

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

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

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione di tali opere. Tale superficie viene determinata caso per caso, in relazione alle necessità, salvo i minimi prescritti dal P.R.G. per quanto riguarda i parcheggi, in sede di intervento urbanistico preventivo o in sede di intervento edilizio diretto.
Dopo la realizzazione ed il collaudo, le opere di urbanizzazione primaria e le relative aree, vanno cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione o nel permesso di costruire.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

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

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

La quantità di superficie per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in sede di intervento urbanistico preventivo, è determinata dalle norme di attuazione del P.R.G., per ciascuna zona omogenea, in rapporto al volume e/o alla superficie utile realizzabile all'interno dell'intervento stesso.
La superficie U2 va ceduta al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione allegata all'intervento urbanistico preventivo.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

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

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

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

La superficie minima di intervento è l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un intervento urbanistico preventivo od intervento edilizio diretto (in quest'ultimo caso si può anche denominare lotto minimo di intervento).
La superficie minima di intervento per i piani urbanistici preventivi può essere individuata dalle norme del P.R.G. o graficamente sulle tavole del P.R.G. stesso.

2.8) *Rapporto massimo di copertura (Q)*

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

2.9) *Indice di fabbricabilità territoriale (It)*

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

2.10) *Indice di fabbricabilità fondiaria (If)*

L'If rappresenta il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria.
L'If si usa in caso di intervento urbanistico diretto per calcolare il volume massimo costruibile su di una determinata superficie fondiaria.
Per le zone da attuarsi attraverso un piano urbanistico, invece, l'indice di fabbricabilità fondiaria viene stabilito dallo stesso piano urbanistico; la somma dei volumi ottenibili applicando l'If alla superficie fondiaria di ciascun lotto, non deve però risultare superiore al volume calcolato applicando l'It fissato dal P.R.G., alla superficie territoriale interessata dall'intervento urbanistico preventivo.

2.11) *Indice di utilizzazione territoriale (Ut)*

L'Ut rappresenta il rapporto tra la superficie lorda dei fabbricati e la superficie territoriale.
L'Ut si usa in caso di intervento urbanistico preventivo per calcolare la superficie lorda realizzabile su di una determinata superficie territoriale.

2.12) *Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)*

L'Uf, rappresenta il rapporto tra la superficie lorda e la relativa superficie fondiaria.
Per le zone in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto, l'Uf permette di calcolare la superficie lorda realizzabile sul lotto di intervento ed è predeterminato dalle norme di P.R.G..
Per le zone in cui il P.R.G. impone invece l'attuazione attraverso un piano urbanistico preventivo, l'indice di utilizzazione fondiaria è stabilito dallo stesso piano preventivo; in modo tale che la somma delle superfici utili ottenibili applicando l'Uf alla superficie fondiaria di ciascun lotto, non risulti superiore alla superficie utile ottenibile applicando l'Ut fissata dal P.R.G. alla superficie territoriale interessata dall'intervento.

2.13) *Lotto d'intervento*

Si definisce lotto l'insieme delle aree a destinazione urbanistica omogenea contigue o comunque collegate da parti comuni o viabilità privata posseduta da un unico avente titolo. Il conteggio dei parametri urbanistici fondiari viene effettuato sull'intero lotto.
Il lotto di intervento può essere costituito anche da più proprietà confinanti aventi medesima destinazione omogenea. In questo caso il titolo abilitativo sarà subordinato alla stipula tra proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.

2.14) *Popolazione teorica insediabile*

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

2.15) *Superficie Lorda (SL)*

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

Sono esclusi dal calcolo della superficie lorda:

- i vani o loro porzioni, compresi sottotetti e soffitte, di altezza massima netta interna non superiore a ml. 2,20 misurati all'intradosso del solaio con imposta di gronda pari a 0,00, come meglio descritti al successivo punto 2.28 lettera b;
- I vani destinati esclusivamente ad accogliere impianti tecnologici quali la centrale termica, elettrica, di condizionamento, antincendio se richiesti da normative o autorità competenti;
- i vani ascensore, montacarichi e relativi vani tecnici;
- balconi aperti su almeno due lati;
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml.1,50;
- i cornicioni e gli elementi decorativi in genere con aggetto non superiore a ml.1,50;

- i porticati di uso pubblico;
- le autorimesse, purché pertinenziali ai sensi della L.122/89 e s.m.i., nella misura massima di mq.30 di superficie netta per ogni unità immobiliare, purchè vincolati sia a tale destinazione sia con vincolo di pertinenzialità, con atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto;
- le scale esterne con aggetto non superiore a ml.1,50;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Nella Superficie Lorda andranno inoltre calcolati anche i sottotetti e le soffitte (anche se non accessibili), di altezza massima netta interna superiore a ml. 2,20 misurati all'intradosso del solaio e/o con imposta di gronda superiore a 0,00;
Ai fini dell'applicazione di questo parametro, la dimensione dell'aggetto della pensilina è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.
Ai fini dell'applicazione di questo parametro, le partizioni esterne e di interpiano aventi spessore superiore a cm. 30, sono comunque computate con spessore convenzionale di cm. 30.
In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15, non determinano aumento di superficie lorda.

2.16) *Superficie utile abitabile (Su) - Per le funzioni abitativa permanente e temporanea, per le funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, per le funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali.*
La superficie utile abitabile, è la superficie di pavimento degli alloggi (compresi gli accessori interni), misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr).
E' superficie utile abitabile anche la parte di sottotetto avente i requisiti minimi di altezza, illuminazione, aerazione, ecc., richiesti per gli spazi principali e/o secondari, quando tali spazi sono accessibili da scala fissa (anche a chiocciola).

2.17) *Superficie non residenziale (Snr) - Per le funzioni abitativa permanente e temporanea, per le funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, per le funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali.*
La superficie non residenziale è la somma della superficie delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

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

E' superficie non residenziale la parte di sottotetto avente altezza massima netta interna non superiore a ml. 2,20 misurati all'intradosso del solaio con imposta di gronda pari a 0,00, quando tali spazi sono accessibili da scala fissa (anche a chiocciola).

2.18) *Superficie utile (Sn) - Per le funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, per le funzioni agricole svolte da non aventi titolo e per le funzioni alberghiere.*
È costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonchè i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.
Dal calcolo della Superficie utile Sn sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.

2.19) *Superficie accessoria (Sa) - Per le funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, per le funzioni agricole svolte da non aventi titolo e per le funzioni alberghiere.*
Si intende la superficie lorda destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

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

2.21) *Superficie totale (St)*
La superficie totale è la somma della superficie utile netta e del 60% della superficie accessoria (St = Sn + 60% Sa).

2.22) *Superficie coperta (Sq)*

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

Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta:

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

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

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

Ai fini dell'applicazione di questo parametro, la dimensione dell'aggetto della cornice di copertura (cornicione) o della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.
In relazione agli edifici esistenti le sole opere di coibentazione termica delle pareti esterne, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15, non determinano aumento di superficie coperta.

2.23) *Superficie di vendita (Sv)*

Ai sensi dell'art.4 del D.Lgs.114/98, per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, nonché gli spazi di "avancassa", purché non adibiti all'esposizione di merci.

2.24) *Altezza utile dei locali (Hu)*

E' data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli spazi con soffitti non orizzontali, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su, dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile.

2.25) *Altezza di piano (Hp)*

Si misura da pavimento a pavimento. Ai fini dell'applicazione di questo parametro, le partizioni di interpiano di edifici esistenti, aventi spessore superiore a cm. 30, sono comunque computate con spessore convenzionale di cm. 30. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista, purché ad interasse maggiore di cm. 50. Qualora la copertura o le partizioni orizzontali siano inclinate o curve si considera l'altezza media.

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

L'altezza di ciascuna delle fronti di un edificio è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale (nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media) e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Superficie Lorda;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 35°);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 35°)
- sommità del parapetto o della veletta, in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1,20.

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

2.27) *Altezza dell'edificio (H)*

L'altezza di un edificio H coincide con l'altezza massima, corrispondente a quella del suo fronte più alto.
Nella determinazione dell'altezza delle fronti e dell' edificio sono esclusi i manufatti quali gli extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari, tralicci per le linee elettriche, antenne, serbatoi idrici, camini, ciminiere e simili.

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

2.28) *Volumi*

Volume totale – E' il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso al solaio copertura compreso;

Volume lordo – E' il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tulle le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, al solaio di copertura compreso;

Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata alla cosiddetta linea di gronda ovvero dalla media delle altezze delle coperture inclinate.

Sono invece esclusi dal computo delle cubature ai fini del rispetto delle norme urbanistiche i seguenti manufatti ai quali si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, dai confini e dal filo stradale:

a) Il volume accessorio, posto entroterra o seminterrato, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

b) il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml 2,20.
Per volume entro le falde del tetto si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del tetto, con pendenze non superiori al 35%, devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee d'intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato.
Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea d'intersezione teorica delle due falde.
Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali.
L'illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto.
Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del volume del sottotetto nel calcolo della cubatura.

c) I volumi tecnici: Quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'acceso agli impianti a servizio dell'edificio (quali ad esempio extracorse degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione), che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso. La ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili. I volumi tecnici e le autorimesse private interrate sono sottoposte a semplice DIA, mentre restano sottoposte a concessione edilizia ed al contributo afferente il costo di costruzione, la costruzione e l'ampliamento dei volumi accessori.
I manufatti dei volumi tecnici, nella loro estensione giustificabile, non costituiscono cubatura solo se posti in aderenza all'edificio di cui costituiscono il supporto tecnico (per es. vano autoclave, cabina elettrica, ecc) o se è particolarmente obbligata la loro collocazione non in aderenza all'edificio principale. Nelle altre situazioni andranno computati nel volume ammissibile.
I vani scala dovranno essere portati interamente nel computo della cubatura.
Sono altresì considerati volumi tecnici, con contributo nullo di volumetria, i vani ascensore interni, nonché quelli realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati già di tale impianto all'interno del fabbricato.

d) Le pensiline, i balconi, i parapetti, le parti ornamentali e funzionali, quali ad esempio i portali, i cornicioni, le canne fumarie e le scalette esterne a giorno.

e) I locali funzionali all'esercizio degli impianti sportivi nella misura strettamente necessaria all'estensione dell'impianto, se realizzati interrati e fermo restando il rispetto dei requisiti funzionali in materia igienico sanitaria.

f) f) I porticati, nella misura del 40% della superficie coperta (sagoma a terra) del fabbricato afferente. Se la costruzione si sviluppa in altezza ed è composta da più piani, può essere realizzato il 40% della superficie relativa al solo piano terra. Per portico s'intende lo spazio coperto, con strutture indipendenti o semi-dipendenti realizzate in aderenza al fabbricato principale ed aperto su almeno due lati. Quando, un fabbricato al piano terra è composto da più unità immobiliari, per ciascuna unità possono essere realizzati uno o più portici per il 40% della superficie del l'unità immobiliare stessa. In nessun caso, un piano o una singola unità immobiliare, può utilizzare e cumulare la superficie degli altri piani o unità immobiliari. Il porticato non aperto su almeno due lati deve essere computato nella cubatura. La profondità del portico non può essere superiore a ml. 3,50, esclusa la sporgenza della copertura che non può essere superiore a ml. 0,80. La costruzione del portico, subordinata a permesso di costruire o DIA. onerosa. Per i porticati di pertinenza di attività commerciali, artigianali e direzionali, devono essere corrisposti per intero i contributi, dovuti ai sensi dell'art. 16 del D,P.R. 380/01, in quanto trattasi di attività produttive.
Per i porticati in zona agricola si rimanda al comma 2, punto e del successivo art. 54.

2.29) *Sagoma*

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

Sono esclusi dalla definizione della sagoma i seguenti elementi:

- i balconi aperti su almeno due lati, di aggetto non superiore a ml. 1,50;
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml.1,50;
- i cornicioni o gli altri elementi decorativi con aggetto non superiore a ml. 1,50;
- le scale esterne di aggetto inferiore a ml. 1,50;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

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

2.30) *Distanze*

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

Distanza dai confini di proprietà

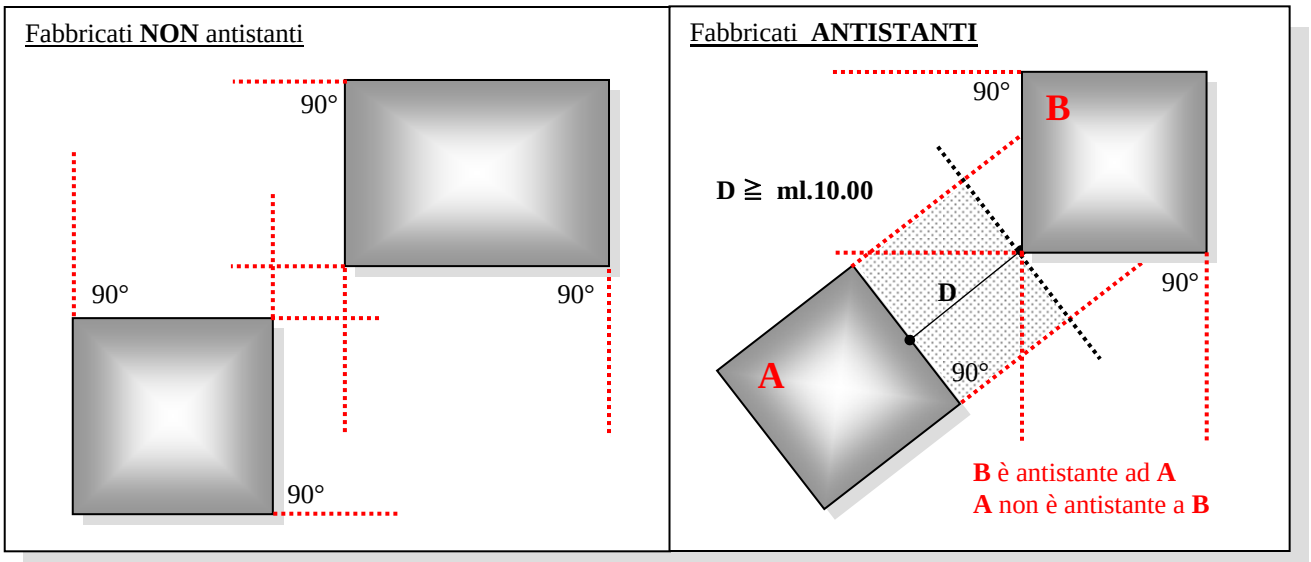
Ai fini del presente articolo per confine di proprietà si intende il confine delle aree di tutte le proprietà degli aventi titolo, considerate nel loro complesso.
Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine ovvero al ciglio stradale ovvero ad altro edificio, va considerata la distanza dal punto più vicino del fronte misurata in direzione ortogonale dal confine stesso.
Nelle nuove costruzioni e per gli interventi su edifici esistenti che comportano modifiche alla sagoma, fatto salvo quanto previsto dalle specifiche N.T.A. di zona del P.R.G., le distanze dai confini di proprietà non possono essere inferiori a ml. 5.00.
In ogni caso, se non espressamente vietato dalla Normativa Tecnica di Attuazione del P.R.G., è ammessa:

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

I fabbricati adibiti a pertinenze di altezza "H" non superiore a ml. 3.00, potranno essere costruiti a distanza non inferiore a ml. 3.00 dal confine di proprietà.

Distanza tra i fabbricati

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



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

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

E' altresì ammessa la costruzione in aderenza o comunione nel caso di edificio esistente a confine e per edifici oggetto di progetto unitario.
La distanza tra il fabbricato principale ed i servizi di altezza "H" non superiore a ml. 3.00, deve essere maggiore o uguale a ml. 3.00.

Distanze tra pareti finestrate.
Per parete finestrata si intende la porzione del prospetto dell'edificio, su cui sia presente una finestra avente i requisiti di veduta come definita all'art.900 e seguenti del Codice Civile, e fatte salve le distanze minime prescritte dal Codice Civile per le costruzioni in aderenza.
Non sono considerate finestre le aperture definite "luci" secondo gli artt.900-904 del Codice Civile.
Non sono altresì considerate finestre le porte di accesso agli edifici, quale sia la loro destinazione, a condizione che non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento dei locali.
Per tutti gli interventi edilizi, salvo diverse indicazioni previste nelle N.T.A. del PRG, è prescritta la distanza minima di ml.10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tale prescrizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
Per interventi su edifici esistenti che non comportino modifiche alla sagoma, è ammessa l'apertura di nuove finestre su pareti già finestrate, qualunque sia la distanza che intercorre tra le pareti frontistanti.

Distanze dei fabbricati dalle strade.
La distanza minima dalle strade da osservarsi nell'edificazione, è computata a partire dal confine stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale e in senso ortogonale all'asse stradale.
Premesso che per "ampliamento non fronteggiante la strada" si intende l'intervento che non presenta nuovi fronti verso la strada, ovvero che non debordi dai prolungamenti delle pareti esistenti fronteggianti la strada, fatto salvo quanto previsto per le fasce di protezione o rispetto stradale e quanto indicato dal P.R.G., le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti fronteggianti le strade, ristrutturazioni totali e fondiarie, sono le seguenti:

All'interno dei centri abitati si dovrà riprendere l'allineamento prevalente consolidato, ovvero m. 5,00 nei casi in cui non sia definibile un allineamento esistente.
Nelle zone di espansione (B e C) devono essere previste le seguenti distanze dal confine stradale:

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

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

Distanze delle recinzioni dalle strade
Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di recinzioni di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a quelle previste dall'art. 27 del Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada di cui al D.P.R. 06/12/1992 n.495 e successive modifiche.
In ogni caso è previsto un arretramento minimo pari a 2.00 ml.

La superficie corrispondente alla suddetta fascia di 2 ml, dovrà essere ceduta a titolo gratuito all'amministrazione comunale, al fine di permettere la manutenzione delle strade, dei fossi di scolo e della vegetazione, oltre a permettere un loro eventuale ampliamento. Al momento del perfezionamento dell'atto autorizzativo, il comune è automaticamente immesso in possesso del terreno ceduto.
La superficie ceduta continua a concorrere al fine del calcolo della cubatura per costruire nel lotto di riferimento ed alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici.
In alternativa alla cessione gratuità, il richiedente dovrà presentare formale atto di impegno alla regolare manutenzione (ordinaria e straordinaria)della fascia di terreno di cui sopra ed a lasciare libera detta area da edificazione di ogni genere.
In caso di mancato adempimento a quanto previsto nell'atto d'impegno, l'Ente, previa diffida, eseguirà quanto necessario, con addebito di tutte le spese al proprietario.
Qualora l'immobile venga trasferito a terzi, il proprietario è obbligato a riportare nell'atto pubblico, trascrizione dell'avvenuta cessione del terreno al Comune o del relativo atto d'impegno alla manutenzione.

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

Deroga alle distanze prescritte

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

- nei gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, con previsioni planivolumetriche;
- negli interventi sull'edificato esistente che comportino il mantenimento degli allineamenti consolidati mediante ampliamenti e sopraelevazioni in continuazione delle pareti perimetrali esistenti, nel rispetto del distacco minimo delle pareti finestrate;
- nella nuova edificazione nei lotti residui delle zone di tipo "A" e "B", allorquando a causa dell'impianto degli edifici confinanti non è possibile osservare il distacco di ml.10,00 tra pareti, sono ugualmente consentite nuove costruzioni purché sia rispettato il distacco minimo dal confine di ml. 5,00, fermo restando il distacco tra pareti finestrate;
- nella realizzazione di impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (quali ad es. cabine elettriche, del gas, impianti di sollevamento delle fognature, impianti telefonici ecc.);
- per gli impianti tecnologici quali box antincendio e gruppi di spinta qualora prescritti dalle autorità competenti;
- per manufatti di modesta mole di arredo urbano o di servizio ai trasporti, chioschi, gazebo, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.;
- per i corpi interrati o seminterrati, purché non sporgenti dal piano di campagna più di ml.1.00; in entrambi i casi dovrà essere rispettata la distanza minima di ml.3,00 dai confini di proprietà;
- nella realizzazione di opere tese al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche su fabbricati esistenti (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di ml 3 prevista dal Codice Civile);
- per le strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc. (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di ml 3);
- per le opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.15;
- per gli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (canne fumarie, ecc.).

Nelle zone già edificate, i muri di cinta ed ogni altro muro isolato con altezza non superiore a ml.3.00, nonchè i fabbricati adibiti a pertinenze di altezza "H" inferiore a ml. 3.00, potranno essere costruiti in deroga alle distanze sopra riportate (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di ml 3), nel rispetto dei minimi prescritti dal Codice Civile. In tale caso non potranno essere realizzate vedute sui lati prospicienti i confini.

2.31) *Piano fuori terra o piano terra*

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

2.32) *Piano seminterrato*

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

I piani seminterrati di edifici preesistenti possono, sia pure con limitazioni, essere considerati agibili nei casi in cui il pavimento sia parzialmente più basso del marciapiede o della sua più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali non sia inferiore a m. 3,00 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m. 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna. Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità.

2.33) *Piano interrato*

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali, i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante in una misura inferiore o uguale a m. 1.

2.34) *Soppalco*

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

DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

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

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

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

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

2.37) *Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.)*

Il Piano di Utilizzazione Aziendale deve contenere le indicazioni previste dall' Art. 57 della Legge Regionale Dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio).

2.38) *Serra fissa*

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

TITOLO II. TIPI DI INTERVENTO

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

Art. 3.: MANUTENZIONE ORDINARIA

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

- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie, compresa la modifica delle tecnologie qualora comportino un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- riparazione degli impianti tecnologici in edifici industriali ed artigianali;
- tinteggiatura o rifacimento delle tinte, anche con modifica dei colori, con esclusione delle zone A e degli edifici assoggettati a particolari vincoli di carattere comunale o sovracomunale
- sostituzione di infissi esterni anche con modifica del tipo di materiale e apposizione di inferriate, con esclusione delle zone A e degli edifici assoggettati a particolari vincoli di carattere comunale o sovracomunale

Art. 4.: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

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

Art. 5.: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

Art. 6.: RIPRISTINO TIPOLOGICO

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

6.1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

6.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;

6.3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Art. 7.: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

In caso di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera d), del T.U. dell'Edilizia, di edifici esistenti così come definiti dai precedenti artt., gli stessi dovranno mantenere inalterati (oltre alla volumetria e sagoma) il sito, la destinazione d'uso e la categoria edilizia del fabbricato demolito; mentre, per quanto attiene all'area di sedime, possono essere ritenute ammissibili – solo all'interno del medesimo lotto – modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime, sempreché non rientrino tra le varianti essenziali di localizzazione così come definite dall'art.17 della L.R. 11 Agosto 2008, n. 15 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia).

Nel diverso posizionamento degli edifici, sarà tuttavia possibile adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente con riferimento agli allineamenti, distanze e distacchi, qualora tale adeguamento risulti conciliabile con la demolizione e ricostruzione intesa come operazione da effettuarsi solo nel rispetto della sagoma e della volumetria preesistente.

Al fine di razionalizzare l'uso del suolo, negli interventi di ristrutturazione che contemplano la demolizione e ricostruzione, è possibile lo spostamento sul lotto di pertinenza dell'area di sedime dei fabbricati e l'accorpamento di volumi pre-esistenti.

Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti:

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

Le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, dei sottotetti esistenti, devono rispettare i seguenti parametri:

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

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

Art. 8.: INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

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

8.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando quanto previsto per gli interventi pertinenziali;

8.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

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

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

8.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

8.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

8.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 9.: DEFINIZIONE DI PERTINENZE

9.1) Costituiscono pertinenza urbanistica le opere preordinate ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, sfornite di un autonomo valore di mercato, non valutabili in termini di cubatura o comunque dotate di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una loro destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accedono. La relazione con la costruzione preesistente deve essere, in ogni caso, "di servizio", allo scopo di renderne più agevole e funzionale l'uso (carattere di strumentalità funzionale). Non sono pertinenze i manufatti che ai sensi delle presenti norme costituiscono superficie utile netta (Su) o unità immobiliari autonome e, in area urbana, le autorimesse nelle nuove costruzioni oltre la quantità prevista dall'art. 2 della Legge 122/89(1 mq/ 10 mc).

9.2) Il volume degli interventi pertinenziali non deve superare il 20% del volume dell'edificio principale dovendosi considerare nuova costruzione gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale ai sensi dell'ad. 3, lettera e, punto 6, del D.P.R n. 380/2001).

Art. 10.: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Art. 11.: DEMOLIZIONI

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

Art. 12.: RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

Interventi di "recupero e risanamento delle aree libere", gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

Art. 13.: SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA

13.1) Si definiscono modificazioni del suolo ovvero sistemazione dei terreni quegli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo o comunque incidenti sulle caratteristiche del contesto. Tali interventi si individuano in: scavi, sbancamenti, rinterri, laghetti, percorsi, pavimentazioni o piazzali, bonifiche, fossi o scarpate, canali, dune, invasi, rilevati e simili.

13.2) Non fanno parte degli interventi di cui al precedente comma le modifiche connesse con le ordinarie attività produttive agricole, né quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e con il consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

13.3) Gli interventi di cui al comma 1, qualora risultino ammissibili, sono sottoposti a DIA., fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione da parte degli Enti competenti alla tutela delle aree interessate ai quali va comunicato il recapito finale del materiale scavato.

Art. 14.: INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO

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

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

Art. 15.: CAMBIO D'USO SENZA OPERE

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

15.2) Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

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

15.4) Per il patrimonio edilizio esistente, sono individuate le seguenti categorie di destinazioni d'uso:

4.1 *Residenziale*; consiste nell'uso abitativo anche saltuario, temporaneo e stagionale dell'immobile;

4.2 *Produttiva*: consiste nelle attività di tipo produttivo anche con riferimento all'Art. 27 della Legge22/10/1971 n. 865 e ss. mm. e integrazioni. Si distinguono le utilizzazioni degli immobili a fini:

4.2.1 industriali, artigianali e commerciali;
4.2.2 turistici (alberghi, pensioni, hotel, ecc.) e sanitari (case di cura e di riabilitazione);
4.2.3 ricettivi per l'accoglienza sociale (case albergo per anziani, studenti, stranieri, ecc).

4.3 *Diversa* da quelle residenziali o produttive: comprende le restanti possibili utilizzazioni di un immobile, quali quelle religiose, amministrative, per attrezzature e servizi pubblici di tipo culturale, ricreativo e divulgativo, comunque senza finalità di lucro.

15.5) Le categorie di destinazione d'uso ammesse nelle varie zone sono quelle ammesse dal piano urbanistico comunale generale vigente e dai piani sovraordinati. Pertanto in ciascuna zona del piano sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso fra gli usi in essa consentiti.

15.6) Sono soggetti a Permesso di Costruire i cambiamenti di destinazione d'uso senza opere tra le categorie funzionali di cui sopra e la categoria 4.2.1. e quelli con opere, negli altri casi sono soggetti a DIA. onerosa.

15.7) Il cambio di destinazione d'uso che interessi manufatti di valore storico-documentale, beni culturali ai sensi dell'Art. 10, comma 1, comma 3 lettere a e b, comma 4 lettere f, g ed l del D.Lgs. n.42/2004, dovrà essere realizzato previo parere della competente Soprintendenza.

15.8) Nel caso in cui vi sia un cambio di destinazione d'uso che preveda attività produttive incomprese nell'elenco delle industrie insalubri di e il classe, ai sensi del D.M. 5/9/94 o attività sanitarie, va richiesto il parere all'A.S.L..

Art. 15 bis: ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

15b.1) I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.

15b.2) I progetti riguardanti la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica, di cui alle lettere d) ed e) dell'articolo 31 della Legge n. 457 del 5 agosto 1978, sono considerati come progetti di nuove costruzioni ai tini di quanto previsto al comma l.

15b.3) Gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere b) e c) del citato articolo 31 della legge n. 457 del 1978, sono soggetti alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche, quando riguardano edifici pubblici o di interesse pubblico. Sono fatti salvi i casi in cui esiste l'impossibilità che i lavori previsti possano essere eseguiti ottenendo contemporaneamente l'abbattimento anche parziale delle barriere architettoniche.

15b.4) Gli interventi, eseguiti su edifici esistenti ed aventi incidenza sulle barriere architettoniche, dovranno essere finalizzati al massimo abbattimento possibile delle stesse, in vista del raggiungimento degli standard previsti dalla vigente legislazione in merito.

15b.5) Per le finalità di cui al presente articolo, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici, per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico. Tali norme prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.

15b.6) Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.

15b.7) La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata mediante dichiarazione dal progettista nella sua qualità di professionista abilitato.

15b.8) Per gli edifici pubblici e privati vincolati e aperti al pubblico, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico- architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'Art. 24 comma 2 della Legge n. 104 del 5 febbraio 1992 e ss. mm. e ii.) può essere conseguita mediante opere provvisionali.

15b.9) Le prescrizioni di cui al presente articolo sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

15b.10) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'Art. 1, comma 3, della Legge 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

15b.11) Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dal soggetto preposto al rilascio dell'autorizzazione edilizia, previo parere favorevole del Responsabile del procedimento.

15b.12) Il rilascio dell'Autorizzazione all'Agibilità è subordinata alla dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori in cui attesti, sotto la propria responsabilità, che l'intervento rispetta le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

TITOLO III. SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA

Art. 16.: SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA (S.U.E.)

16.1) Lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) costituisce lo strumento mediante il quale il Comune assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli interventi edilizi nel territorio, nonché un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.

16.2) In generale lo Sportello Unico per l'Edilizia è competente in materia attestazioni, di procedure, di procedimenti e atti abilitativi inerenti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale che non siano di competenza dello Sportello Unico per le Attività produttive.

16.3) Nell'ambito delle proprie competenze, il S.U.E. cura altresì l'acquisizione di tutti i pareri e degli atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni al Comune.

16.4) Allo Sportello Unico per l'Edilizia è attribuito inoltre l'esercizio di vigilanza e di controllo sull'attività edilizia e l'adozione dei provvedimenti sanzionatori.

16.5) Non sono sottoposte alla disciplina dello Sportello Unico per l'Edilizia le opere oggetto di autorizzazione amministrativa, le cave, le opere da realizzarsi per bonifica dei siti contaminati, le opere da realizzarsi in ottemperanza di ordinanze o altri provvedimenti delle autorità preposte.

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

TITOLO IV. ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Art. 17.: ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

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

a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs.42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

17.2) Non sono soggetti a titolo abilitativo i seguenti interventi:

d) le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art.54 del D.Lgs. 18 agosto 200 n.267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
e) le opere urgenti necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile; l'interessato, sotto la sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Comune e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi;
f) le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici.

Art. 18.: OPERE PUBBLICHE E OPERE CONSEGUENTI AD ACCORDI DI PROGRAMMA

18.1) Non sono assoggettati a titolo abilitativo, ma vengono approvati dall'ente competente, previo procedimento di accertamento di conformità alla norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, i progetti relativi a:

a) opere pubbliche comunali, il cui progetto è approvato dal competente organo comunale, previa acquisizione del parere della C.Q., quando richiesto;
b) opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
c) opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
d) opere, interventi e programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. 367/2000 In tal caso la deliberazione approvativa dell'accordo di programma ha il valore di permesso di costruire.
e) per le opere eseguite da enti, società o aziende depositarie uniche per la tipologia dei lavori i progetti di cui al presente comma sono approvati dal competente organo comunale, provinciale, regionale, ect., senza l'obbligo di rilascio di permesso di costruire o della presentazione di denuncia di inizio attività.

18.2) Ad esclusione dei progetti comunali, i rimanenti dovranno comunque essere presentati al comune che provvederà a rilasciare un nulla-osta o parere di competenza all'esecuzione dei lavori.

18.3) Gli elaborati progettuali devono essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dalla presente normativa per il rilascio del permesso di costruire o per la D.I.A., e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi.

18.4) Il responsabile del procedimento di progettazione dell'opera effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici, salvi i casi di variante per la localizzazione delle opere pubbliche.

TITOLO V. PARERI PREVENTIVI

Art. 19.: PARERI, AUTORIZZAZIONI, NULLA OSTA E ASSENSI OBBLIGATORI

19.1) Qualora le opere da realizzare insistano su aree soggette a vincoli, fasce di rispetto o usi pubblici, per cui risulti necessaria l'acquisizione di pareri o atti di assenso comunque denominati di enti diversi, questi vanno preventivamente allegati alla domanda, ovvero sono acquisiti dal SUE con oneri a carico del richiedente, prima del perfezionamento del titolo edilizio, ovvero prima dell'inizio dei lavori, secondo le specifiche previsioni di legge.

19.2) I pareri obbligatori prima del perfezionamento del titolo possono esser raccolti tramite l'indizione di conferenza di servizi di cui agli artt.14 e seguenti della L.241/90, ogniqualvolta sia opportuno effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento.

TITOLO VI. TITOLI ABILITATIVI

Art. 20.: TITOLI ABILITATIVI

20.1) Sono titoli abilitativi, il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività.

20.2) Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio, ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termini per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

Art. 21.: SOGGETTI AVENTI TITOLO

21.1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:

a) il proprietario dell'immobile;

b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;

c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;

d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria nonché di restauro e risanamento assimilabili;

e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientrati nel suo titolo;

f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'art.1577 del Codice Civile nonché di restauro e risanamento assimilabili;

g) l'affittuario agrario (L. 11.02.1971 n.11) ed il concessionario di terre incolte (L.440 del 4.08.1978) limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;

h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzati, quali:
- il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
- l'assegnatario di terre incolte;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di beni demaniali;
- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;

i) le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno, del proprietario dell'immobile a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria di intervento;

j) in luogo del titolare possono presentare domanda:
- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
- il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
- l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
- l'assegnatario di aree PEEP o PIP, conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
- il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà ad eseguire i relativi lavori;

k) ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscano al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto.

21.2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.

21.3. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.

21.4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi soggetto terzo.

21.5. L'Amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

TITOLO VII. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Art. 22.: INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ OBBLIGATORIA

Sono assoggettati a denuncia di inizio attività:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro qualora relativi ad immobili non sottoposti a specifica tutela da normative comunitarie, statali, regionali o dagli strumenti urbanistici vigenti;
c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs.42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
e) gli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora non modifichino la sagoma dell'edificio o alterino in modo sostanziale i prospetti visibili dalle aree pubbliche; (è da intendere modifica sostanziale del prospetto, la variazione della forometria esistente, che comporti la rottura di allineamenti, simmetrie e ritmi compositivi del prospetto stesso);
f) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere con esclusione di quelli realizzati all'interno delle zone omogenee A;
g) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
h) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
i) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera;
j) 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;
k) gli interventi relativi alle pertinenze che comportino la realizzazione di un volume inferiore o pari al 20% del volume dell'edificio principale;
l) i movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola;
m) gli interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici o altri manufatti non sottoposti a specifica tutela da normative comunitarie, statali, regionali o dagli strumenti urbanistici vigenti;
n) i depositi a cielo aperto che non comportino realizzazione di opere edilizie;
o) gli interventi previsti da strumenti urbanistici, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali per la realizzazione di piani o programmi o progetti, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive e di cui si prevede esplicitamente la realizzazione con denuncia di inizio attività, in sede di approvazione degli strumenti stessi;
p) vetrine e serrande;
q) passi carrai, uscita dalle autorimesse;
r) percorsi carrabili, percorsi pedonali e cortili.

Art. 23.: DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

23.1. Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta la D.I.A., corredata di:

a) n.2 copie modello D.I.A.;
b) n. 2 copie elaborati grafici;
c) n.2 copie della relazione tecnica a firma del progettista abilitato, che assevera, ai sensi dell'art. 481 codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati, al R.E. ed ai nullaosta preventivi ove acquisiti;
d) quantificazione del contributo di costruzione se dovuto, o motivazione di gratuità;
e) n.1 copia della documentazione fotografica;
f) eventuali nulla-osta o autorizzazioni esterne;
g) indicazione dell'impresa a cui s' intende affidare i lavori, con relativo DURC (Documento unico di Regolarità Contributiva) e dichiarazione dell'Organico Medio Annuo.

h) ricevuta della domanda di variazione catastale o dichiarazione che attesti che i lavori non comportano variazione di classamento.

La D.I.A. va corredata degli stessi documenti ed elaborati progettuali occorrenti per la richiesta di rilascio di permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento da realizzare, compreso il parere ASL e ARPA per interventi su attività con significativo impatto sull'ambiente e sulla salute.
Una copia del modello D.I.A., una copia degli elaborati grafici e copia di ogni atto di assenso acquisito, convalidati dall'ufficio protocollo, vengono restituite all'interessato e dovranno essere mantenuti in cantiere per i controlli, a testimonianza del titolo abilitante l'esecuzione dei lavori.
Gli estremi della D.I.A. sono contenuti nel cartello esposto in cantiere.

23.2. La D.I.A. è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. I lavori non potranno iniziare prima di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. Il termine di inizio lavori da indicare nella D.I.A. non dovrà comunque essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della stessa.

23.3. A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori.

23.4. Prima della scadenza dei termini per la conclusione dei lavori, può essere presentata domanda di proroga al termine di fine lavori, per fatti estranei alla volontà del titolare, sopravvenuti nel corso dei lavori. Il termine di fine lavori può essere prorogato, con apposito provvedimento, per una sola volta, per un periodo di un anno. Se alla scadenza della proroga i lavori non fossero ancora ultimati, la realizzazione della parte di intervento non ancora realizzato dovrà essere assoggettato a nuova D.I.A.

23.5. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto a vincolo, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non siano favorevoli, la D.I.A. è priva di effetti.

23.6. Se il progetto presentato riguarda insediamenti produttivi di cui e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, da sottoporsi all'esame preventivo di ASL e ARPA, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto o dall'esito della eventuale conferenza dei servizi.

23.7. La realizzazione degli interventi con D.I.A. è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

Art. 24.: VOLTURAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

24.1. La denuncia di inizio attività è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare.

24.2. A tale scopo questi dovranno comunicare per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso.

24.3. Lo Sportello unico per l'edilizia provvede ad aggiornare l'intestazione, previa verifica della documentazione prodotta.

24.4. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto della denuncia di inizio attività.

Art. 25.: CONTROLLO SUGLI INTERVENTI OGGETTO DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

25.1. Sulla D.I.A. vengono effettuati due tipi di controllo: un controllo preventivo (entro i 30 giorni) prima che le opere abbiano inizio e un controllo successivo (dopo i 30 giorni) dopo che le opere hanno avuto inizio.

25.2. Entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della D.I.A., si procede al controllo preventivo, che consiste esclusivamente nella verifica:

a) della completezza della documentazione presentata;

b) del tipo di intervento descritto e asseverato, accertando che lo stesso rientri o meno nei casi di interventi assoggettati a D.I.A.;

c) della correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché dell'avvenuto versamento del corrispondente importo.

25.3. Se la documentazione è incompleta, entro trenta giorni dalla data di presentazione della D.I.A., il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, richiede per iscritto eventuale documentazione integrativa e, in questo caso, il termine per dare inizio ai lavori, resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto. Detta richiesta indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, il progetto viene archiviato per carenza di documentazione.

25.4. Se entro i trenta giorni dalla data di presentazione della D.I.A., si accerta l'inammissibilità della D.I.A., viene notificata al soggetto avente titolo e, per conoscenza, al progettista abilitato, un'ordinanza motivata, a firma del Responsabile dello Sportello unico, di non dare inizio alle opere. È comunque salva la facoltà di ripresentare la D.I.A., con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

25.5. Il progettista abilitato assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 codice penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere del progettista abilitato, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Autorità Giudiziaria e all'Ordine o Collegio Professionale, per quanto di competenza.

25.6. Con determinazione del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, vengono stabilite le modalità operative per il controllo di merito sull'asseverazione e sulla corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato. Il controllo successivo sulla D.I.A. avviene nell'osservanza dei seguenti criteri:

a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori (se questa risulta presentata); oppure il controllo è effettuato entro 12 mesi dal termine di validità della D.I.A., cioè tre anni dalla data di inizio lavori (se la comunicazione di fine lavori non risulta presentata);

b) per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità, il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del certificato stesso;

Art. 26.: SANATORIA PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

26.1) Nel caso in cui l'intervento edilizio sia realizzato in assenza o in difformità dalla DIA., ma, ai sensi dell'art. . 36 e 37 del D.PR. n. 380/2001, così come modificato dal DLgs. n. 301/2002, risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile, può chiedere ed ottenere la sanatoria, entro i termini di tempo di cui al citato art. 36 del DPR. n. 380/2001 così come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, qualora l'intervento rientri fra quelli di cui all'art. 22 comma 3 dello stesso decreto o entro i termini fissati dall'art. 37 qualora rientri fra quelli di cui all'art. 22 commi 1 e 2 versando la somma dovuta, a titolo di oblazione, stabilita con provvedimento comunale entro i limiti di minimo e massimo previsti dalla legge statale.

26.2) La modulistica e gli elaborati di progetto da presentare sono gli stessi prescritti in via ordinaria per la DIA.

TITOLO VIII. PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 27.: INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

27.1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi edilizi non soggetti ad attività edilizia libera, quelli non sottoposti a denuncia di inizio attività.

27.2. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche a permessi di costruire rilasciati, che si rendano necessarie dopo l'inizio lavori e che riguardino anche una sola variazione tra quelle definite essenziali ai sensi dell'art.17 della L.R. 11 Agosto 2008, n. 15 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia).

Art. 28.: DOMANDA E DOCUMENTAZIONE A CORREDO

28.1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico per l'edilizia, sulla base di apposita modulistica predisposta dal Comune. Tale domanda deve rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

28.2. ELENCO DOCUMENTI: Alla richiesta per il rilascio del permesso di costruire devono essere allegati i seguenti documenti, salvo diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti per particolari zone:

- Copia del titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva di atto notorio comprovante la proprietà, se non già inclusa nella domanda.
- Estratto autentico di mappa o frazionamento e schede catastali in caso di subalterni, rilasciato in data non anteriore a sei mesi o copia degli stessi asseverata dal tecnico.
- Stralcio del P.R.G. vigente.
- n. 2 o più fotografie, a seconda dei casi, dello stato di fatto, nitide, opportunamente estese al suo contorno immediato, nel formato minimo di cm. 13 x 18, debitamente impaginate, con indicazione dei punti di ripresa.
- Moduli relativi al calcolo degli oneri, accuratamente compilati, comprese piante schematiche estimative;
- Computo metrico estimativo con riferimento al prezziario regionale vigente, per opere di:
  - edilizia residenziale convenzionata (in caso di interventi sull'esistente può essere presentata in sostituzione la stima dell'immobile oggetto di intervento, asseverata dal tecnico progettista);
  - interventi su edifici esistenti con destinazione non residenziale;
  - interventi su edifici esistenti residenziali non convenzionati;
  - sanatoria di opere realizzate in assenza o in difformità ai titoli abilitativi.
- Relazione storica per gli interventi sui fabbricati soggetti a restauro scientifico e conservativo di tipo A.
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e schede catastali attestanti l'esistenza delle condizioni per l'edificazione di autorimesse ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89.
- Documentazione prevista dalle vigenti normative in materia sismica;
- Documentazione inerente la previsione di impatto acustico ovvero di clima acustico ai sensi delle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia(prevista dopo l'approvazione del piano di zonizzazione acustica comunale).
- Autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926. Questa autorizzazione è obbligatoria, prima dell'inizio dei lavori, per i soli terreni vincolati a scopo idrogeologico e forestale. La domanda, corredata da una copia degli elaborati tecnici presentati per ottenere il permesso di costruire, viene consegnata allo S.U.E., il quale provvede alla pubblicazione ai sensi di legge ed alla trasmissione, con eventuali osservazioni agli enti competenti al rilascio dell'autorizzazione. L'autorizzazione non esime dall'obbligo di comunicare i movimenti di terreno ai sensi degli artt. 8 e 9 del R.D. 3267/1923 e degli artt. 19 e 20 del R.D. 1126/1926, prima dell'inizio dei lavori.
- Richiesta dei seguenti documenti con allegata la relativa documentazione, ove necessario, o presentazione dei pareri/nulla-osta se assunti preventivamente :
  - Parere dei competenti uffici dell'ASL/ARPA, relativamente ad interventi riguardanti insediamenti destinati ad attività industriali o produttive, caratterizzate da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, classificate come segue:
    a) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
    b) attività zootecniche: allevamenti, stalle;
    c) attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
    d) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con

capienza superiore a 50 posti auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;

e) attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore a 400 mq, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 mq, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento DPR 24/05/88 n. 215 in attuazione direttive CEE);

f) attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri;

g) ogni attività soggetta a successivi pareri ARPA / AUSL (quale ad esempio autorizzazione sanitaria).

- Autorizzazione all'intervento nei casi di assoggettabilità alle prescrizioni dell'art. 21 del D.Lgs.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).
- Per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/02/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/05/1959 N° 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante l'avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni. (1 copia).
  Qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda attestante che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate ed il rispetto delle norme di prevenzione incendi. (1copia)
- Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, corredata di n. 1 elaborato grafico riportante l'impianto delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura, rilasciata dall'ente competente gestore dell'impianto, ovvero certificazione dello stesso che l'immobile è inserito in zona non dotata di servizio pubblico di fognatura. Tale documento è obbligatorio nei casi di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli scarichi esistenti o cambi d'uso che modificano la qualità degli scarichi stessi.
- Domanda di autorizzazione allo scarico in caso di assenza di pubblica fognatura, corredata degli elaborati, elencati nel modulo di richiesta stessa.
- Domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, modifiche o trasferimenti). L'autorizzazione (rilasciata dall'Amministrazione Provinciale) dovrà essere presentata comunque prima del rilascio del permesso di costruire.
- Nulla Osta dell' Amm.ne Provinciale, Anas, Consorzio di Bonifica, Regione o altro Ente competente, nel caso in cui il progetto comporti la creazione di nuovi passi carrai, tombamenti di fossi, recinzioni o altre opere, interessanti strade Provinciali, Statali, corsi d'acqua o altre proprietà demaniali.
- Bozza atto unilaterale d'obbligo in cui si dichiara di rispettare anche per il futuro e comunque per dieci anni dall'ultimazione dei lavori le destinazioni d'uso agricola del fabbricato di residenza del coltivatore a titolo principale, e che si rende come non costruibile in alcun modo, (fino a che sia altrimenti disposto da diversa futura disciplina urbanistico-edilizia) per altre costruzioni ad uso di abitazione o ad essa assimilabili, parte del fondo, calcolata in base alla superficie del fabbricato.
- Bozza di convezione di cessione quote standard e relativi allegati quali progetti esecutivi, computi metrici estimativi.

Le autorizzazioni, nulla-osta o atti d'assenso comunque denominati di altri Enti possono essere sostituiti con un apposito fascicolo per l'inoltro della richiesta agli stessi tramite lo S.U.E.
Ogni fascicolo deve contenere tutta la documentazione prevista secondo le istruzioni di ciascun Ente.

<u>Per le opere di urbanizzazione</u>:

- Stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
  - rilievo del verde;
  - costruzioni e manufatti esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, antenne tv telefoniche e simili, fognature e acquedotti e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica.
- Planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio.
- Sezioni e profili, almeno in scala 1:200 debitamente quotati.
- Progetto esecutivo degli impianti tecnici quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica.
- Progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine.
- Particolari costruttivi.

– Elenco dei documenti allegati alla domanda di permesso di costruire (1 copia) firmata dal progettista.

Nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi del. D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Eventuali altri documenti potranno essere richiesti per casi particolari.

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

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

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

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

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

– Relazione tecnica, che illustri l'intervento proposto nonché la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio, alle norme di attuazione del P.R.G. e completa di dichiarazione, con gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, nella quale il progettista assevera che i dati metrici, dimensionali e prestazionali di progetto indicati nella relazione tecnica e nelle allegate schede descrittive delle unità immobiliari corrispondono a quelli del progetto allegato e sono conformi a quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., dal vigente Regolamento Edilizio e alle norme di legge e regolamenti vigenti.

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

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

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

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

- Documentazione tecnica firmata dal committente e dal progettista che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico redatta in conformità al D.P.R. 26/08/93 n.412. (1 copia).
- Il progetto dell'impianto di riscaldamento e di coibentazione e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati comunque prima dell'inizio del lavori (ai sensi della L.10/91 e D.Lgs. n.192 del 19.08.2005) (2 copie). Tale documentazione andrà allegata alla comunicazione di inizio.
- Denuncia delle opere in cemento armato e metallo (ex Legge n. 1086 del 05/11/1971 e D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), prima della esecuzione delle stesse, ovvero dichiarazione di non assoggettabilità a firma del tecnico;

Eventuali altri elaborati potranno essere richiesti per casi particolari.

Art. 29.: ESAME DELLA RICHESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

29.1. A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi della L.241/90.

29.2. Quando la domanda per il rilascio del permesso di costruire è accompagnata da richieste di atti di assenso comunque denominati, rivolti ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento procede d'ufficio, trasmettendo la necessaria documentazione progettuale e provvedendo a tenere con gli enti esterni i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale. In caso di mancata risposta, il Responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate. La conferenza di servizi può essere richiesta, nei casi previsti, anche ad iniziativa del soggetto avente titolo.

29.3. Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali delle opere siano regolarmente sottoscritti da un progettista abilitato e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato nella valutazione preventiva, se rilasciata, e negli strumenti urbanistici, per quel tipo di opera. Tali verifiche non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del progettista che le assevera.

29.4. Il Responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere

dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento dalla documentazione integrativa. Detta richiesta indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, il progetto viene archiviato per carenza di documentazione.

29.5. Entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, o dei documenti ed atti integrativi, di cui al precedente comma, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri degli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso, comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento.

29.6. Acquisiti i necessari atti, il Responsabile del procedimento, entro il medesimo termine di sessanta giorni formula una proposta di provvedimento, corredata da apposita relazione.

Art. 30.: RILASCIO O DINIEGO DEL PERMESSO

30.1. Compiuti gli accertamenti ed acquisita la relazione conclusiva contenente la proposta del responsabile del procedimento, ovvero acquisito l'esito della conferenza dei servizi, Dirigente del Settore o suo delegato decide sulla domanda approvando oppure negando il permesso di costruire.

30.2. Al titolare viene inviata, la comunicazione di rilascio del permesso. Il titolare, o suo delegato, deve presentarsi per il ritiro del provvedimento entro un anno dalla data del rilascio, trascorso il quale l'atto decade di diritto senza alcun obbligo di comunicazione all'interessato.

30.3. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'albo pretorio per quindici giorni consecutivi.

30.4. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.

30.5. Per i permessi di costruire soggetti ad atti convenzionali i relativi termini di conclusione del procedimento sono raddoppiati.

30.6. In caso di proposta di diniego, qualora il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, motiverà gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso.

30.7. Il diniego del permesso di costruire, viene inviato all'avente titolo con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 31.: CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

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

31.1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del permesso di costruire; il termine per l'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data dell'inizio lavori.

31.2. Su richiesta presentata dall'avente titolo, anteriormente alla scadenza, sulla base di adeguate motivazioni, entrambi i termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, con provvedimento motivato, esclusivamente per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, per una sola volta, fino ad un massimo di un anno ciascuno. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

31.3. Il permesso di costruire è irrevocabile.

31.4. Il permesso di costruire decade e viene archiviato anche nei seguenti casi:

a) mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dal rilascio (salvo proroga);
b) mancata ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni dal rilascio (salvo proroga).

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

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

Art. 32.: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

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

Art. 33.: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

33.1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

33.2. Ai fini del rilascio del permesso di costruire in deroga, si intende per edificio o impianto pubblico o di pubblica utilità, ogni edificio o impianto di interesse pubblico qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla Pubblica Amministrazione nello svolgimento delle sue funzioni.

33.3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabiliti dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale e dai relativi strumenti attuativi.

33.4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi di legge.

Art. 34.: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

34.1. Nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dai titolo abilitativo di cui al presente articolo, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 così come modificato dal D.Lgs. n. 301)2002, ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, può chiedere ed ottenere la sanatoria. entro i termini di tempo di cui al citato articolo 36 del DPR 380/2001 così come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, presentando al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia una richiesta volta ad ottenere un permesso costruire in sanatoria fermi restando tutti gli adempimenti previsti dal citato articolo 36 del DPR 380/2001 così come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002.

34.2. Alla richiesta vanno allegati, oltre alla documentazione e agli elaborati di progetto:

a) relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;
c) autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenute esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.

34.3. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, si pronuncia entro il termine di 60 giorni, trascorso inutilmente il quale, la richiesta si intende respinta.

34.4. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione, in misura doppia, ovvero, in caso di esonero a norma di legge, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

34.5. In caso di mancato ritiro del permesso di costruire in sanatoria, ovvero del mancato pagamento dell'oblazione di cui al precedente punto 4, entro il termine di 60 giorni verrà avviato il procedimento previsto dalla vigente normativa in materia di abuso edilizio. Il permesso di costruire in sanatoria potrà comunque essere ritirato prima della comunicazione all'interessato dell'avvio del procedimento di cui sopra.

34.6. In caso di abusi che, per essere sanati, richiedono oltre al rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, anche la realizzazione di opere soggette ad "ordinario" permesso di costruire, può essere rilasciato un provvedimento misto di permesso di costruire in sanatoria e di permesso di costruire.

34.7. Al rilascio di tale provvedimento è connessa l'onerosità propria di ciascun tipo di permesso.

34.8. Il provvedimento, per la parte che costituisce permesso di costruire "ordinario", viene rilasciato con le procedure relative, ed il termine di ultimazione lavori è massimo di tre anni dalla data di rilascio, con possibilità di prescrivere un tempo minore. In questo caso, verranno presentate solo le comunicazioni di inizio e fine lavori relative alle "opere di adeguamento".

Art. 35.: VOLTURAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

35.1. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare.

35.2. A tale scopo questi dovranno richiedere per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso.

35.3. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del permesso di costruire, né a quello della denuncia di inizio attività.

Art. 36.: PROCEDURE PER IL CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE

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

36.2. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, con proprio atto definisce le modalità di individuazione degli interventi da sottoporre a controllo e la relativa attuazione.

36.3. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

TITOLO IX. DISPOSIZIONI VARIE

Art. 37.: DIRITTO DI ACCESSO

37.1. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, ai sensi della L.241/90 e delle altre norme in materia, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia..

37.2. Chiunque può prendere visione, presso lo Sportello Unico dell'edilizia, dei permessi di costruire rilasciati e delle denuncie di inizio attività, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni.

Art. 38.: AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

38.1. Per interventi ricompresi in zona tutelata ai sensi della Parte terza del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) che apportano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e al paesaggio, l'amministrazione competente, rilascia l'autorizzazione paesaggistica, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

38.2. La richiesta di autorizzazione paesaggistica, formulata su apposita modulistica dall'avente titolo deve essere accompagnata dalla seguente documentazione essenziale, in assenza della quale è irricevibile:

a) dichiarazione ai sensi dell'art.46 D.P.R.445/00 della titolarità ad intervenire;
b) 4 copie elaborati grafici;
c) 4 copie di una relazione contenente la descrizione dell'intervento con evidenziazione dei caratteri tipologici, estetici e funzionali delle opere di progetto, nonché la motivazione di compatibilità ambientale e paesaggistica con lo stato dei luoghi;
d) 4 copie di ampia documentazione fotografica con l'indicazione dei punti di ripresa, da cui si evidenzi l'inserimento dell'opera nel contesto ambientale circostante;
e) 4 copie estratto di P.R.G. e mappa catastale con l'individuazione puntuale dell'edificio o lotto d'intervento
f) relazione paesaggistica.

38.3. L'amministrazione procedente, accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento ed acquisito il parere della commissione per il paesaggio, entro il termine di quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente soprintendenza, dandone notizia agli interessati. Tale ultima comunicazione costituisce avviso di inizio del relativo procedimento, ai sensi e per gli effetti della legge 7 agosto 1990, n. 241. Qualora l'amministrazione verifichi che la documentazione allegata non corrisponde a quella prevista al comma 3, chiede le necessarie integrazioni; in tal caso, il predetto termine e' sospeso dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione. Qualora l'amministrazione ritenga necessario acquisire documentazione ulteriore rispetto a quella prevista al comma 3, ovvero effettuare accertamenti, il termine e' sospeso, per una sola volta, dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione, ovvero dalla data di comunicazione della necessità di accertamenti fino a quella di effettuazione degli stessi, per un periodo comunque non superiore a trenta giorni. L'autorizzazione è da rendersi entro 60 gg. dalla presentazione della richiesta ed è soggetta all'esercizio dei poteri di annullamento da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, entro i 60 giorni successivi.

38.4. Per gli interventi sottoposti a D.I.A l'autorizzazione è sottoposta alle medesima procedura di cui al precedente comma. Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è presupposto essenziale per l'efficacia della D.I.A. e non costituisce in ogni caso titolo idoneo per l'esecuzione delle opere.

38.5. Qualora l'autorizzazione paesaggistica sia annullata vengono meno i presupposti di validità dei titoli edilizi connessi.

Art. 39.: AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

39.1. Le opere sottoelencate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggette a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì ad autorizzazione amministrativa:

a) mezzi pubblicitari;
b) targhe;
c) bacheche e vetrine;
d) addobbi;
e) manufatti temporanei e stagionali;
f) monumenti, cippi e targhe commemorative;
g) paracarri, fittoni, dissuasori di traffico;
h) apposizione di indicatori e altri apparecchi;
i) interventi di sistemazione del verde.

39.2. La domanda di autorizzazione deve essere indirizzata al Comune, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento, l'elenco degli allegati e la indicazioni del termine previsto per il completamento dell'intervento.
Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda debbono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.
Il responsabile del Procedimento può:

a) dispensare il richiedente dalla presentazione della documentazione quando l'intervento da autorizzare sia, congiuntamente, temporaneo o di non rilevante entità e sufficientemente descritto nella domanda;
b) richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti;

39.3. La domanda si intende accolta qualora, nel termine di sessanta giorni dal suo ricevimento, non sia adottato un provvedimento motivato di rifiuto.

39.4. Le suddette opere non sono soggette alla disciplina dello Sportello Unico.

39.5. Le domande di autorizzazione per interventi che comportano la occupazione temporanea degli spazi pubblici o di uso pubblico, devono precisare la durata della occupazione.

TITOLO X. PIANI ATTUATIVI

Art. 40.: PIANI URBANISTICI OPERATIVI COMUNALI – PIANI ATTUATIVI -

40.1. 1. I Piani Urbanistici Operativi Comunali (PUOC), di seguito chiamati "Piani Attuativi" sono strumenti attuativi del PRG nelle aree appositamente individuate, nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PRG o dal presente Regolamento.
I piani attuativi possono essere sia d'iniziativa pubblica che di iniziativa privata. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, dallo statuto comunale, nonché dalle N.T.A. del PRG e dal presente Regolamento, essi comprendono ed hanno la stessa efficacia dei:

a) *P.P. "piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata - L.1150/1942";*
b) *P.E.E.P. "piani per l'edilizia economica e popolare - L. 167/1962";*
c) *P.I.P. "piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi - art. 27, L. 865/197"1;*
d) *P.di R. "piani di recupero urbano di iniziativa pubblica e/o privata – LL.. 457/78 e 493/93*
e) *P.L.C. piani di lottizzazioni convenzionate - 28 della L. 1150/1942;*
f) *Pr.Int. "programmi integrati di intervento - art. 16, L. 179/1992 e L.R. 22/1997";*
g) *di ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e* per gli effetti della vigente legislazione nazionale e o regionale in materia.

Nelle aree soggette ad essere disciplinate da piani attuativi, in assenza degli stessi, non sarà possibile rilasciare permessi di costruire per nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti saranno consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di consolidamento.
In generale, l'approvazione dei P.A. produce gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere, preordinata all'esproprio.
All'interno delle zone disciplinate da PdR o P.A. con valore di PdR, in caso di inerzia dei Proprietari, il comune, previa diffida ad adempiere, procede alla attuazione dei piani di recupero in via sostitutiva, con diritto di rivalsa, anche mediante occupazione temporanea.
I piani urbanistici attuativi sono obbligatori laddove prescritti dal P.R.G..
I P.A. disciplinano gli interventi nell'ambito di comparti di intervento unitari individuati dal P.U.C., ovvero dal P.R.G. nel periodo transitorio. L'attuazione potrà avvenire per stralci successivi previa approvazione di un progetto unitario che dia conto dell'assetto complessivo dell'intero comparto e nel rispetto delle quote minime di dotazioni territoriali o di standard dovuti, da realizzarsi in quota proporzionale contestualmente ad ogni singolo stralcio.
Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal P.A., è stipulata una apposita convenzione, recante gli impegni dei soggetti attuatori in ordine alla realizzazione delle opere, alla prestazione delle apposite garanzie, alla attivazioni delle fasi conseguenti alla fine lavori, volte al collaudo e cessione delle dotazioni territoriali.
L'attuazione delle opere di urbanizzazione e delle opere edilizie previste dal piano particolareggiato è subordinata alla stipula della convenzione, a cura e spese dei soggetti attuatori ed alla produzione dei titoli abilitativi.
In sede di approvazione del P.A. il Comune può attribuire all'atto deliberativo il valore di titolo abilitativo alla realizzazione, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti tutti i pareri, le autorizzazioni, i nulla osta cui è subordinato il titolo stesso. Diversamente per la realizzazione delle opere è necessaria la produzione dello specifico titolo abilitativo. Le eventuali varianti relative agli interventi possono essere assoggettate al titolo abilitativo prescritto dalle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.
Sono assoggettati a Denuncia Inizio Attività gli Interventi previsti da piani, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive e di cui si preveda esplicitamente la realizzazione con D.I.A., in sede di approvazione degli strumenti stessi.

40.2. I P.A. nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche delle singole aree. Il R.U.E. stabilisce i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del Piano.

Art. 41.: PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA.

41.1. La domanda di approvazione del progetto di piano particolareggiato, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, dev'essere presentata al Comune e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero d'iscrizione all'albo professionale. La competenza a redigere piani attuativi è limitata ai soli ingegneri e architetti.

41.2. Il progetto del piano attuativo previa istruttoria tecnica da parte del competente Settore Urbanistica Comunale è sottoposto al parere della Commissione Urbanistica Consiliare unitamente allo schema di Convenzione; qualora la proposta del Piano presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona dal PRG, le stesse vengono rilevate in sede di esame da parte della Commissione Consiliare all'Urbanistica e successivamente comunicate all'interessato, in caso di conformità, la proposta verrà sottoposta all'esame del Consiglio Comunale per l'approvazione.
Nel caso in cui il progetto di piano attuativo interessi aree soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali di cui alla Parte Terza del D.Lgs.42/2004, occorre presentare anche la domanda di autorizzazione paesaggistica.

41.3. Il Piano è adottato, pubblicato ed approvato definitivamente secondo le procedure stabilite dalla normativa vigente. Ad approvazione avvenuta è reso esecutivo nei modi di legge e si procede alla stipula della convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese del richiedente.

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

41.5. Prima dell'ultimazione, del collaudo e della consegna al comune delle opere di urbanizzazione non potranno essere rilasciati certificati di agibilità relativi agli interventi edilizi realizzati.

41.6. La validità del piano attuativo non può essere superiore a dieci anni.

Art. 42.: PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEI P.A. DI INIZIATIVA PUBBLICA

42.1. Il Comune predispone il progetto dei piani attuativi previsti dal P.U.C. o in alternativa invita i privati proprietari degli immobili a predisporre il progetto.

42.2. Per la predisposizione dei P. A., il Comune può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte ed iniziative di rilevante interesse per la comunità, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

42.3. I proprietari degli immobili privati soggetti ai Piani attuativi, qualora invitati dal Comune, debbono predisporne il progetto per l'approvazione Comunale entro i termini indicati da quest'ultimo. In caso di inadempienza, il Comune può procedere d'ufficio alla redazione del piano.

42.4. Il comune, con delibera del Consiglio Comunale, adotta il P.A. Con lo stesso atto sono recepiti eventuali accordi con i privati interessati, la cui validità è condizionata alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.
Dopo l'adozione il Comune procede, al deposito del piano presso la propria sede per un periodo di 60 gg, dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.
Le deliberazioni comunali con le quali si adottano gli strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente comma e quelle con le quali si decide sulle opposizioni o si da' atto della mancata presentazione delle stesse sono trasmesse, con gli atti che le corredano, all'amministrazione competente entro sessanta giorni dalla data della deliberazione di controdeduzioni alle opposizioni.
L'amministrazione competente, entro 30 giorni al ricevimento degli atti, puo' far pervenire al comune osservazioni sulla rispondenza degli stessi alle norme di legge
Per i P.A. in variante al P.U.C. si osserva la medesima procedura prevista per l'approvazione dei P.U.C..
Entro la scadenza del termine di deposito, chiunque può presentare osservazion, le quali vanno prodotte nella forma delle istanze indirizzate al Sindaco.

42.5. il responsabile del procedimento provvede ad acquisire i pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati e trasmette al Consiglio comunale gli elaborati di progetto e la proposta di approvazione/diniego del Dirigente competente, che contenga espresse valutazioni sulle osservazioni e i pareri pervenuti nei termini previsti.

42.6. Con Delibera del Consiglio Comunale il Comune decide in merito alle osservazioni presentate, esprimendosi in modo puntuale e circostanziato sulle stesse, adeguando il piano alle osservazioni eventualmente accolte e contestualmente approva il P.A.

Art. 43.: ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

43.1. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO: Il progetto di un piano urbanistico attuativo deve essere costituito dagli elaborati tecnici descritti ai punti seguenti:

a) n.1 estratto in formato A3 dello strumento urbanistico generale vigente, in cui sia evidenziata l'area oggetto di intervento;

b) n.1 estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate dal Piano particolareggiato ed indicazione degli elementi necessari ad identificare l'intestazione e la consistenza delle suddette particelle;

c) n.3 copie planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500 o 1:2000, estesa a tutto il comparto di intervento ed ai terreni ad esso circostanti, per una profondità pari almeno a m.100, in cui siano indicati:
   - rilievo dei piani terreni degli edifici esistenti;
   - la toponomastica;
   - l'orientamento;
   - le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti (va individuato un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello). Tra i manufatti esistenti vanno indicati anche gli impianti tecnici a rete, dei quali va indicata anche la profondità sotto il livello del suolo;
   - la viabilità, della quale va indicata la classificazione amministrativa e la larghezza della sezione;
   - la vegetazione ad alto fusto esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
   - il sistema idrografico di superficie;
   - i distacchi e le fasce di rispetto che l'edificazione deve mantenere, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, rispetto a boschi, corsi d'acqua, opere idrauliche, drenaggi, pozzi, acquedotti, metanodotti, oleodotti, fognature, elettrodotti, strade, ferrovie, ecc.;
   - servitù derivanti da opere di urbanizzazione (acquedotti, fogne, elettrodotti, metanodotti, pipeline, ecc.);
   - vincoli che riguardano l'area soggetta al piano particolareggiato (vincolo archeologico, ambientale e monumentale; vincolo demaniale o di tutela ambientale, vincolo militare, vincolo di rispetto dei centri abitati, ecc.);

d) n.3 copie della documentazione fotografica dello stato di fatto, riprodotta con schema esplicativo dei punti dai quali sono state riprese le varie fotografie e rilievo fotografico delle fronti degli edifici esistenti lungo i principali percorsi pubblici con immagini relative ai particolari architettonici di rilievo;

e) scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente con:
   - rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione;
   - destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultino occupati);
   - titolo di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
   - struttura e tipo di proprietà degli immobili (privata, di enti o istituti, comunale ecc.);
   - caratteristiche costruttive degli edifici;
   - presumibile epoca di costruzione degli edifici (compresa l'epoca delle principali modifiche subite);
   - stato di conservazione;

f) n.3 copie dello schema di massima dell'assetto planivolumetrico di progetto, in scala 1:500, ed opportunamente quotato, in cui siano indicati:
   - sistema delle dotazioni territoriali di progetto, ed in particolare:
     - infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento:
       - strade, piazze e percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi, parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
       - impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione acqua;
       - rete fognante ed eventuali impianti di depurazione;
       - rete di smaltimento acque meteoriche ed eventuali opere di raccolta acque di prima pioggia;
       - spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
       - rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia;
       - impianti e reti dei sistemi di comunicazioni e telecomunicazioni;
     - attrezzature e spazi collettivi, quali:
       - parcheggi pubblici non al diretto servizio dell'insediamento;
       - spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici e collettivi;
       - spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione. il tempo libero e lo sport, con indicazione delle essenze messe a dimora;
       - eventuali servizi pubblici di urbanizzazione secondaria, quali:
         - attrezzature per il culto;
         - attrezzature per le attività culturali e ricreative, associative, politiche e per il culto;
         - attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
         - attrezzature per l'assistenza, i servizi sociali, e igienico-sanitari;
         - attrezzature per l'istruzione;
     - dotazioni ecologiche ambientali, anche ubicati in spazi di proprietà privata, quali:
       - spazi idonei alla ritenzione, assorbimento e trattamento delle acque meteoriche;
       - elementi che costituiscano un habitat naturale e le reti ecologiche di connessione;
       - spazi verdi piantumati, bacini o zone umide e spazi aperti volti a preservare e migliorare le caratteristiche meteoclimatiche locali, la riduzione di inquinanti o la termoregolazione degli insediamenti;
       - elementi volti a migliorare il clima acustico degli insediamenti;
       - elementi di protezione da rischi particolari;

- opere di sostegno, di consolidamento, di drenaggio, di difesa dall'erosione delle acque indicate dalla relazione geologica per la bonifica del terreno o per la prevenzione di eventuali dissesti;
- sezioni quotate dei sottoservizi di progetto

– localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati, per ciascun lotto deve essere graficamente indicato il limite di edificabilità risultante dall'applicazione delle disposizioni di legge, o degli strumenti urbanistici relative ai distacchi dai confini, dalle strade, dai corsi d'acqua, dai boschi, dalle strade, dai metanodotti, dagli elettrodi, ecc.;
– categoria di intervento sugli edifici esistenti;

g) n.3 copie dei profili quotati del terreno e degli eventuali edifici esistenti, in scala 1:500, dove sia rappresentato con tratto continuo, l'andamento della linea del terreno modificato dell'intervento e con apposita grafia la linea naturale del piano di campagna;

h) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi del progetto e cioè:
– superficie catastale di ogni proprietà;
– superficie d'intervento;
– superficie territoriale (St) della zona omogenea nella quale l'intervento ricade. Nel caso che l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
– superficie fondiaria (Sf) di ciascun lotto, numerato secondo l'ordine indicato nella planimetria, e totale;
– superficie utile (Su) e/o volume (V) realizzabili su ciascun lotto ed in totale, suddivisi per destinazione d'uso;
– abitanti teorici insediabili;
– superficie delle singole dotazioni territoriali (standard), dovuta e di progetto;

i) relazione geologica (ed eventuale scheda idraulica);

j) relazione sul clima acustico ovvero relazione di impatto acustico per gli insediamenti produttivi;

k) certificato dello stato di consistenza dei suoli in caso di attività produttive dimesse;

l) valutazione di sicurezza sismica nei casi dalla normativa vigente;

m) n.3 copie della relazione tecnica illustrativa, articolata in:
– quadro conoscitivo, con riferimento in particolare a:
  - analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico del comparto interessato;
  - aspetti fisici e morfologici del contesto;
  - caratteristiche geofisiche e geomorfologiche dell'area di intervento;
  - quadro programmatico, che dia conto delle principali previsioni dei piani sovraordinati o disposizioni legislative che costituiscano vincoli o indirizzi per l'attuazione dell'intervento;
  - specifici contenuti di conoscenza ed analisi territoriale relativi alla "compatibilità sismica" (previsti al c.2 lettera e) della D.G.R.1435/03);

– descrizione della proposta progettuale, con riferimento in particolare a:
  - scelte progettuali quali, schema distributivo, tipologie edilizie, tecniche costruttive e tipologie delle dotazioni territoriali previste, ecc.;
  - articolazione temporale degli interventi;
  - destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
  - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, eventuali opere di bonifica e predisposizione dei suoli, monetizzazioni e oneri di gestione delle dotazioni territoriali;

– studio di sostenibilità della proposta progettuale, con riferimento in particolare a:
  - coerenza della proposta progettuale con gli strumenti urbanistici vigenti;
  - aspetti fisici e morfologici del progetto e suo inserimento nel contesto;
  - fattori di pressione o rischio ambientale;
  - carico urbanistico e sostenibilità del sistema infrastrutturale;
  - compatibilità delle destinazioni d'uso previste, anche in relazione al contesto;
  - compatibilità sismica delle opere previste;
  - perequazione urbanistica e compatibilità con le situazioni di diritto relative agli immobili oggetto di intervento;

n) n.3 copie delle norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto; tali norme debbono dettare disposizioni circa:
– le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;
– Indice fondiario (If) di ogni lotto;
– le tipologie edilizie ammesse per ciascun lotto, altezze massime e minime, rapporto di copertura, distacchi dell'edificazione da strade e confini e tra edifici;
– le destinazione d'uso ammesse per ogni lotto;
– le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;

- il tipo di vegetazione ammessa;
- i materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici ed i colori ammessi;
- i tipi di recinzione da adottare;
- i tipi di accesso carraio ammissibili;

o) bozza di convenzione, recante l'individuazione esatta degli immobili interessati e dei soggetti attuatori, nonché gli obblighi degli stessi.;

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

43.3. Nel caso in cui venga verificata la mancanza della documentazione prescritta o nel caso in cui si renda comunque necessaria la presentazione di ulteriore documentazione, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato, sospendendo i termini per la conclusione del procedimento. Gli stessi riprendono dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

Art. 44.: PARERI, NULLA OSTA O ATTI DI ASSENSO PROPEDEUTICI ALLA APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

44.1. Prima della trasmissione al consiglio comunale per l'approvazione del piano attuativo devono essere prodotti i seguenti atti di assenso:

a) nel caso in cui all'interno della zona interessata al progetto di piano attuativo vi siano immobili vincolati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs.42/2004, copia dell'autorizzazione rilasciata dalla competente soprintendenza;
b) nel caso in cui il piano attuativo riguardi aree disciplinate dal Piano Territoriale del Parco, parere dell'Ente Gestore del parco.;
c) nel caso in cui il piano attuativo riguardi S.I.C. e Z.P.S., valutazione d'incidenza da parte dell'amministrazione competente;
d) certificato del funzionario/Dirigente competente attestante che il piano particolareggiato non ricade:
   - all'interno di zone vincolate ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs.42/2004;
   - all'interno di zona soggetta a vincolo archeologico.

   Nel caso in cui esistano i vincoli appena menzionati, il Dirigente deve invece dichiarare che esiste l'autorizzazione in proposito dei diversi Enti competenti, citandone gli estremi amministrativi e le eventuali condizioni;
e) parere tecnico del Dirigente competente;
f) pareri Asl ed Arpa , anche in forma integrata;
g) autorizzazioni, parere o atti di assenso comunque denominati dei soggetti gestori delle dotazioni territoriali interessate (strade, impianti a rete, rifiuti, trasporti, verde pubblico, affissioni, ecc.);
h) altri pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati che si rendessero utili in considerazione di aspetti particolari. Tali pareri, qualora non necessari, saranno acquisiti a cura del responsabile del procedimento, entro il termine di 180 gg dall'avvio del procedimento, scaduto il quale si potrà prescindere dagli stessi;
i) proposta di approvazione/diniego del Dirigente competente, che contenga espresse valutazioni sulle osservazioni e i pareri pervenuti.

44.2. Qualora si renda opportuno apportare modifiche al progetto presentato, a seguito dei pareri acquisiti o delle osservazioni pervenute, il responsabile del procedimento convoca una audizione tra l'amministrazione comunale, il proponente e gli enti interessati. Al termine dell'audizione viene redatto un verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per la modifica del progetto.

44.3. In caso di inadempienza,dei proponenti il Comune può procedere d'ufficio alla redazione del piano o delle variazioni necessarie, con oneri a carico proponenti.

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

TITOLO XI. ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 45.: COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

45.1. Il Titolare di permesso di costruire deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori prima dell'effettivo inizio degli stessi.

45.2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori, e del costruttore.

45.3. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere va chiaramente indicato il numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza. Devono inoltre essere allegati alla comunicazione:

a) dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuati all'INPS, all'INAIL e alle Casse edili;
b) dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dagli artt.3 e 8 del D.Lgs.494/1996.
c) Certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS, INAIL o dalle casse edili, per quanto di rispettiva competenza.

Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.

45.4. Occorre anche presentare, ove del caso:

a) denuncia delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti, prima della esecuzione delle stesse;
b) Documentazione tecnica firmata dal committente e dal progettista che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico redatta in conformità al D.P.R. 26/08/93 n.412. (1 copia).
c) Il progetto dell'impianto di riscaldamento e di coibentazione e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati comunque prima dell'inizio del lavori (ai sensi della L.10/91 e D.Lgs. n.192 del 19.08.2005) (2 copie) Tale documentazione andrà allegata alla comunicazione di cui al comma 1 del presente articolo.
d) Denuncia delle opere in cemento armato e metallo (ex Legge n. 1086 del 05/11/1971 e D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), prima della esecuzione delle stesse, ovvero dichiarazione di non assoggettabilità a firma del tecnico;

45.5. Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio individuate come siti archeologici, occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta prescritti ai sensi del D.Lgs.42/2004.

Art. 46.: CONTROLLO DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

46.1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.S.L. ai sensi del D.P.R. n° 164/1956 e del D.L. n° 626/1994 modificati e integrati. Sono inoltre fatte salve le attribuzioni degli altri organi di vigilanza e controllo, quali ARPA (emissioni in atmosfera – emissioni acustiche – gestione rifiuti – ecc.), N.O.E. (Nucleo Operativo Ecologico), Guardia di Finanza, ecc..

46.2. Il permesso di costruire deve sempre essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori ed analogamente la D.I.A. deve essere presentata almeno 30 giorni prima dell'avvio dei lavori; in caso contrario si procederà all'applicazione delle relative sanzioni.

46.3. Copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere, dei relativi elaborati di progetto approvati e timbrati dal Comune, e quando dovuto ai sensi della normativa vigente, devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati dei controlli.

46.4. Ogni cantiere deve essere provvisto di cartello ben visibile dalla pubblica via, con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere.

46.5. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al titolo abilitativo.

46.6. Qualora si riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso e/o nella D.I.A., il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Art. 47.: CONDUZIONE DEL CANTIERE

47.1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.

47.2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

47.3. L'attività di cantiere deve rispettare i limiti sul rumore stabiliti dai regolamenti e dalle normative vigenti. In caso di previsione di superamento di tali limiti, può essere rivolta domanda di deroga al Sindaco, il quale, rilascia apposita autorizzazione per la durata del cantiere.

47.4. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

47.5. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

47.6. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire o autorizzazione.

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

47.8. In caso di occupazione di suolo pubblico occorre richiedere apposita concessione all'ufficio competente.

Art. 48.: MODIFICHE PROGETTUALI

48.1. Le modifiche al progetto approvato possono essere variazioni essenziali e variazioni minori in corso d'opera.

48.2. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette alla presentazione di richiesta di rilascio del permesso di costruire nel caso in cui riguardino anche una sola variazione tra quelle definite essenziali ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.

48.3. In tali casi il permesso di costruire costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e viene presentato o richiesto prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

48.4. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori e apportate in corso d'opera, sono soggette alla presentazione di denuncia di inizio attività se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti al successivo punto 6 lettere b), c) e d)..

48.5. La D.I.A. ai sensi del punto precedente, può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione asseverata del progettista. La D.I.A. costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

48.6. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato quelle riportate all'art. 17 della L.R. 15/2008.

48.7. Nei casi di cui ai punti precedenti 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.

48.8. Il perfezionamento di titolo abilitativo per le variazioni essenziali e non essenziali, non proroga i termini di validità della DIA o del Permesso di costruire originari.

TITOLO XII. CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art. 49.: COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

49.1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire o denuncia di inizio attività e comunicata allo Sportello Unico dell'Edilizia entro 30 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori.

49.2. Il certificato di 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.

49.3. Sono soggetti al certificato:

a) gli interventi di nuova edificazione;
b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.

49.4. Per gli interventi edilizi non ricadenti nel punto 3, tiene luogo del certificato di agibilità, la dichiarazione di conformità a firma di un professionista abilitato.

49.5. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, ovvero i loro successori o aventi causa.

49.6. La richiesta di certificato di agibilità deve essere inoltrata dal soggetto interessato entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, corredata dei seguenti documenti:

a) dichiarazione di conformità a firma del tecnico incaricato;
b) certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
c) certificato finale di prevenzione incendi o in assenza dello stesso, dichiarazione di inizio attività ai sensi del D.P.R. n.37/98 e di conformità all'esame progetto, con attestazione dell'avvenuta ricezione da parte del Comando provinciale Vigili del Fuoco;
d) dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art.9 della Legge n.46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
f) autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi dell'art. 269 comma 2 del D.L.gs 152 del 03/04/06;
g) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
h) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.
i) l'autorizzazione allo scarico

49.7. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

Art. 50.: VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA AL PERMESSO O D.I.A.

50.1. Lo Sportello unico per l'edilizia comunica il nome del responsabile del procedimento, che ai fini del rilascio del certificato di agibilità, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della documentazione, può richiedere per una sola volta l'integrazione di documentazione non a disposizione dell'Amministrazione o che non può essere acquisita dalla stessa autonomamente, ovvero la regolarizzazione di quella presentata.
Tale richiesta di documentazione integrativa interrompe i termini, i quali ricominciano a decorrere per intero al ricevimento degli atti.

50.2. Lo Sportello unico per l'edilizia rilascia il certificato di agibilità entro 90 giorni dalla data di presentazione dell'istanza corredata dalla documentazione prescritta.
Entro tale data saranno effettuate le operazioni di controllo dell'opera eseguita, finalizzate a verificare la rispondenza dell'intervento agli elaborati di progetto approvati o presentati, eseguite dagli uffici comunali.

50.3. Il soggetto incaricato del controllo esamina la rispondenza dell'opera eseguita al permesso di costruire o D.I.A. e verifica in particolare il rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, nonché dei requisiti previsti nel Regolamento Edilizio e requisiti igienico sanitari per opere sottoposte a preventivo parere ASL.

50.4. Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato, lo Sportello unico per l'edilizia comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

Art. 51.: RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

51.1. Lo Sportello unico per l'edilizia entro 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza, accertato che essa sia completa, e viste le risultanze dei controlli effettuati secondo le modalità previste, rilascia il certificato di agibilità.

51.2. Qualora non si proceda alla verifica di cui allarticolo precedente, o il suddetto controllo comunale non venga svolto entro il termine previsto al comma precedente, l'agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella dichiarazione di conformità.
In tale caso la dichiarazione di conformità tiene luogo del certificato di agibilità; lo Sportello Unico per l'edilizia si riserva comunque, la possibilità di effettuare nei dodici mesi successivi al rilascio il controllo a campione.

Art. 52.: DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

52.1. Il Dirigente, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ovvero in caso di incompatibilità con le disposizioni con i regolamenti di igiene ed edilizio, dichiara inagibile il fabbricato o di parte di esso. Qualora ne ricorra la necessità il Dirigente può altresì ordinarne lo sgombero. Il fabbricato o parte di esso dichiarato inagibile non può essere utilizzato o concesso in uso a nessun titolo.

52.2. Tale dichiarazione si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o riportato nella dichiarazione di conformità.

52.3. Per le abitazioni esistenti, il Dirigente può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
c) insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
e) mancata disponibilità di acqua potabile;
f) assenza di servizi igienici;
g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

52.4. In caso di sito inquinato, qualora risulti incompatibile l'utilizzo dell'immobile con le attività di monitoraggio o bonifica, il Dirigente competente ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ovvero sospende i procedimenti autorizzativi eventualmente in corso.

– PARTE QUARTA – NORME PARTICOLARI

TITOLO XIII. EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Art. 53.: ZONE AGRICOLE

53.1. Le zone classificate agricole dallo strumento urbanistico generale sono destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività strettamente connesse con essa. In dette zone, gli interventi edilizi devono tendere alla conservazione dei valori tipici dell'agricoltura e del paesaggio agricolo ed alla difesa e promozione economica dell'impresa agricola, considerata, anche, come strumento indispensabile, per la tutela dei beni ambientali.

53.2. E' ammessa la realizzazione di cisterne di accumulo di acque meteoriche per uso irriguo, solamente se interrate su almeno tre lati; detti manufatti dovranno avere altezza utile interna non superiore a ml. 2,20 e dimensione non superiore a 20 metri cubi ogni 1000 mq di superficie del terreno;

53.3. Per quanto concerne le nuove edificazioni ed il recupero dei manufatti esistenti e legittimati in zona agricola, per quanto non previsto dalle presenti norme, si rimanda alle disposizioni dettate dal capo II del Titolo IV della L.R. 22.12.1999, n. 38 e s.m.i..

Art. 54.: COSTRUZIONI RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA

54.1 Le abitazioni residenziali in zona agricola sono soggette a tutte le norme relative alle comuni abitazioni con le seguenti prescrizioni:

a) i fabbricati da adibire ad abitazione devono essere allocati in terreno ben asciutto e la cui falda acquifera sia sufficientemente profonda;
b) in presenza di piano interrato, lo stesso deve essere realizzato con tutti gli accorgimenti atti ad eliminarne l'umidità; l'altezza utile minima è stabilita in ml. 2,40 e la massima in ml. 3,00, da destinarsi esclusivamente a cantina e deposito di attrezzature agricole;
c) in assenza di piano interrato i locali al piano terra devono essere muniti di vespaio ben ventilato dell'altezza di almeno 50 cm.;
d) ad evitare danni alle fondazioni le nuove costruzioni rurali adibite a residenza dovranno essere circondate per l'intero perimetro da idoneo marciapiede della larghezza di almeno 70 cm.;

54.2 Per gli edifici residenziali, qualora non già presenti nell'immobile preesistente, è possibile realizzare:

a) piscine ad esclusivo uso privato, nell'area di pertinenza dell'edificio secondo quanto disposto al seguente comma 3;
b) cisterne di accumulo di acque meteoriche per uso irriguo solamente se totalmente interrate; detti manufatti dovranno avere altezza utile interna non superiore a ml. 2.00 e dimensione non superiore a 15 metri cubi ogni 1000 mq di superficie del terreno;
c) porticati di pertinenza, qualora totalmente aperti su almeno due lati e di superficie coperta non superiore al 40% della superficie coperta del fabbricato; per superficie coperta del porticato deve intendersi l'area compresa tra le strutture verticali (pilastri) e la parete dell'edificio;
d) un piano interrato con destinazione garage, cantina, deposito al servizio della residenza, locali tecnici. Il Perimetro del piano interrato deve essere contenuto all'interno del perimetro del sovrastante edificio residenziale. Il piano interessato dovrà avere altezza utile interna non superiore a ml 2,50.

54.3 La realizzazione di piscine interrate ad uso privato è consentita alle condizioni e con le modalità dettate da questo comma; gli strumenti urbanistici possono vietare le piscine in determinate zone del territorio comunale, o dettare norme più restrittive per la loro realizzazione per tutelare specifici valori e con adeguata motivazione.

a) La realizzazione di piscine ad uso privato dovrà essere incompresa nei terreni di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale o turistico-ricettiva, se non espressamente escluso dagli strumenti urbanistici generali e attuativi e da quelli sovraordinati, in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta. In ogni caso è da escludersi nelle aree o sottozone di interesse storico mentre, nelle zone sottoposte a vincolo, occorre il preventivo Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.
b) Le piscine non sono computabili come volume o superficie coperta e sono considerate superficie impermeabile ai tini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.
c) La piscina deve insistere su area in diretto ed evidente rapporto di pertinenza con un edificio o gruppo di edifici a destinazione residenziale, civile o rurale, ricettiva o agrituristica e distare dai confini quanto prescritto dagli strumenti urbanistici o, in mancanza, almeno 5 metri.

54.4 Le modalità di realizzazione devono soddisfare i seguenti requisiti:

a) La piscina deve armonizzarsi con la morfologia del terreno e rispettare il tessuto agrario circostante, ed in particolare muri a retta o di recinzione, alberature, siepi, filari e altre sistemazioni agrarie, ed essere completata con la messa a dimora di specie vegetali tipiche, a formare schermature visive verso luoghi pubblici o aperti al pubblico o comunque soggetti a pubblico passaggio;
b) la superficie dello specchio d'acqua deve risultare non superiore all'1.5% della superficie del lotto su cui insiste l'edificio ed in ogni caso non superiore a 60 m se privata e a 120 mq per destinazioni turistico-ricettive;
c) il colore del rivestimento interno deve essere intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi e le terre;
d) la pavimentazione del bordo deve essere in cotto da esterni, pietra locale o legno, per una profondità massima di in 1,50 su tre lati e di 2,50 sul quarto;
e) la distanza del filo interno della vasca dai fabbricati deve essere non inferiore a 5 e non superiore a 30 metri;

54.5 Le piscine non possono essere realizzate nelle fasce di rispetto fluviale, lacuale e cimiteriale, E' vietata la costruzione di piscine nell'ambito della fascia di rispetto stradale così come individuata dal Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada, o dal Piano Regolatore Comunale. Nel caso di contraddizioni tra le fasce di rispetto stradali indicate sul Piano Regolatore Comunale e quelle del predetto Regolamento di Esecuzione, valgono le distanze più restrittive.
54.6 Ai tini delle presenti disposizioni si definiscono piscine interrate le piscine il cui bordo esterno sia ad una quota non superiore a cm 50 dal piano di campagna.
54.7 E' vietato usare acqua fornita dall'acquedotto comunale per il riempimento della vasca. E comunque, relativamente alta disciplina degli scarichi e dell'approvvigionamento idrico, è necessaria la preventiva acquisizione del Nulla Osta Sanitario rilasciato dalla A.U.S.L. competente. La vuotatura della vasca in pubblica fognatura va effettuata previa autorizzazione dell'ente gestore. la vuotatura non in pubblica fognatura deve essere effettuata conformemente al D.Lgs. l52/2006 e ss.mm. e ii, e alle leggi e alle norme regionali vigenti in materia.
54.8 Per la disciplina a cui attenersi nei movimenti di terra e nel recapito del materiale scavato occorre fare riferimento al comma 3 dell'art. 13 del presente Regolamento.
54.9 La realizzazione di tali manufatti è assoggettata a Permesso di Costruire o a DIA. onerosa. Il progetto da allegare alla domanda di concessione deve contenere:
a) rilievo planoaltimetrico dell'area di intervento, esteso all'intorno (edifici, strade, manufaffi, alberature, ecc.) restituito in piante e sezioni in numero sufficiente e in scala non inferiore a 1:100;
b) indicazione dei movimenti di terra necessari e delle modalità di smaltimento dei materiali di risulta;
c) rappresentazione dell'assetto finale in scala non inferiore a 1:100 quotata, con l'indicazione delle distanze da fabbricati e dai confini, delle specie vegetali da mettere a dimora, dei colori e dei materiali, dell'ubicazione degli impianti;
d) indicazione del regime idrico: fonti di approvvigionamento, quantità necessarie, trattamento e smaltimento delle acque con relative autorizzazioni;
e) fotografie panoramiche e di dettaglio del luogo di intervento;
f) relazione illustrativa;
g) relazione geologica ed idrologica di fattibilità.

Art. 55.: COSTRUZIONI NON RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA

55.1. Si definiscono costruzioni non residenziali, in zona classificata agricola dallo strumento urbanistico generale, gli edifici da adibire ad accessori di servizio dell'azienda agricola, quali:
a) stalle, fienili;
b) edifici per l'esercizio della produzione, strettamente relazionati all'attività agricola dell'azienda e/o al rimessaggio dei prodotti e dei macchinari e delle attrezzature agricole;
c) attrezzature per l'esercizio dell'attività di agriturismo, in base alla legislazione vigente in materia;
55.2. Gli edifici da adibire ad annessi agricoli, quali: stalle, depositi derrate agricole, rimessaggio dei macchinari e delle attrezzature agricole, devono essere realizzati con copertura inclinata a tetto dell'altezza massima di ml. 3,20 misurata alla linea di gronda;
55.3. Le aperture di accesso alle costruzioni di cui al punto 2 dovranno essere dimensionate e funzionali all'uso preposto; per il ricambio d'aria sono consentite esclusivamente aperture a vasistas posizionate ad un'altezza non inferiore a ml. 1,80 dal pavimento;
55.4. In presenza di stalle, porcilaie, pollai conigliere e simili deve essere prevista apposita letamaia in cui quotidianamente deporre il letame prodotto dal bestiame.
55.5. I letamai devono essere realizzati a valle dei pozzi d'acqua ad una distanza non inferiore a mt. 50 dagli stessi, come pure dalle abitazioni, dai depositi, dalle condutture di acqua potabile e dalle pubbliche strade.
55.6. I letamai saranno costruiti con capacità tale da permettere l'accoglimento del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nella stalla cui si riferiscono.
55.7. I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi dovranno essere costruiti con il fondo e le pareti resi impermeabili.
55.8. Il Sindaco su proposta del competente servizio sanitario della locale A.S.L., può disporre con apposita ordinanza, che vengano rimosse quelle cause di insalubrità che si manifestino nei nuclei rurali, sia per la presenza di porcili, stalle, pollai e simili sia dovute inosservanza delle disposizioni di cui sopra.

Art. 56.: IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

56.1. I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; e ventilati con apposite canne che dal soffitto si elevino oltre il tetto.

56.2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

56.3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

56.4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

56.5. Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di ml. 30,00; devono essere provviste di letamaio situato a distanza non minore di ml. 50,00 dalle abitazioni, dalle strade, e/o da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di ml. 10,00 dalle stalle.

56.6. Le porcilaie devono avere un'altezza minima di ml. 2,50 e una cubatura di mc. 6 per ogni capo di bestiame e a distanza dalle abitazioni di almeno 30 ml. Quando contengono oltre venti animali dovranno distare non meno di ml. 50.

56.7. In ogni stalla o porcilaia dovrà essere installata una presa d'acqua e un idoneo abbeveratoio.

56.8. I pollai devono avere un'altezza minima di ml. 2,50, avere un'area adiacente opportunamente recintata e situati a non meno di ml. 30 dalle abitazioni.

56.9. Tanto le porcilaie che i pollai devono avere il pavimento facilmente lavabile e disinfettabile.

56.10. gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze sono considerati impianti zootecnici a carattere industriale, e, pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali inquinanti.

a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

Art. 57.: LIBERO DEFLUSSO DELLE ACQUE

57.1. I fabbricati rurali devono essere muniti di pluviali per il convogliamento dell'acqua piovana che deve essere incanalata in corsi d'acqua, in modo da evitare danni a persone, alle strade e ai fondi attigui.

57.2. Lo stesso principio di incanalamento vale per le acque prodotte da superfici esterne ai fabbricati rurali ed impermeabilizzate (cortili, aie), purché le stesse non siano interessate da imbrattamento di materiali organici o prodotti inquinanti.

57.3. I cortili, le aie e gli orti annessi alle case rurali devono avere un adeguato pendio regolato in modo da consentire il completo e rapido allontanamento delle acque piovane; le stesse potranno, là dove consentito, essere raccolte in vasche chiuse, per il loro riutilizzo nelle annaffiature estive degli orti e dei giardini, dovranno comunque essere sempre separate dalle acque di uso domestico.

57.4. I proprietari di terreni soggetti al deflusso di acque provenienti, per via naturale, dai fondi superiori, non possono impedire il deflusso delle stesse con opere di qualsiasi tipo e genere a norma dell'art. 632 del Codice Penale. Al fondo superiore nel caso di modifica morfologica che alteri le condizioni preesistenti è fatto obbligo di provvedere a propria cura e spese ad effettuare tutte le opere idrauliche di pertinenza anche se ricadono sul fondo inferiore, previa concertazione tra le parti. Ai proprietari soggetti a servitù di scolo di fossi o canali privati, è fatto obbligo di provvedere a che tali fossi o canali vengano tenuti costantemente sgombri in modo che, anche in caso di piogge continue o piene, il deflusso delle acque si verifichi senza pregiudizio e danno ai fondi contermini e alle strade interpoderali.

57.5. Nei fossi privati è assolutamente vietato realizzare opere di qualsiasi genere che ostacolino il regolare deflusso delle acque, ingombrare con terra, legno, pietre, erba, rami, rifiuti di qualsiasi specie, l'alveo dei fondi ed immettere scarichi di acque diverse da quelle piovane, se non regolarmente autorizzate.

57.6. E' vietato ridurre il volume di invaso originario dei fossi poderali facenti parte della rete scolante il bacino. Sono pure vietate le piantagioni che abbiano ad inoltrarsi dentro i fossi ed i canali, provocando un restringimento della sezione di deflusso.

57.7. Sono tollerati i tombini solo per i tratti strettamente necessari a consentire i passaggi interpoderali e gli accessi carrai, purché le tubature poste in essere non riducano la sezione utile di scolo e le stesse dovranno essere parimenti mantenute e conservate sgombre a cura e spese dei proprietari.

57.8. I fossi di proprietà privata o pubblica, posti a confine con strade, vicinali e rurali, devono essere mantenuti a cura e a spese dei frontisti, dei consortisti e dei proprietari limitrofi, che dovranno provvedere all'espurgo e allo sfalcio dell'erba ogni qual volta sia ritenuto necessario. In caso di trascuratezza o inadempienza del proprietario o di chi per esso, nel termine prescritto dal Comune, l'Amministrazione farà eseguire detti lavori a spese dell'inadempiente, ferma restando la sanzione per la violazione accertata.

57.9. I fossi privati di scolo che fossero incapaci di contenere l'acqua che in essi si riversa o quelli che comunque esistevano e sono stati colmati dovranno, a cura degli stessi soggetti proprietari dei fondi limitrofi, essere risezionati; tali fossi devono avere decorso trasversale alla pendenza del terreno, con inclinazione tale che le acque non possano produrre erosioni. Per i fossi privati di scolo nei quali è stata accertata la incapacità di contenere l'acqua che in essi si riversa perché non mantenuti sgombri o perché colmati, il Comune può ordinare, al proprietario o ai proprietari, il ripristino.

57.10. Non sono consentiti accessi carrai senza tombinatura e non muniti di griglia idonea per la raccolta delle acque di scolo. Le tombinature private effettuate per la realizzazione di accessi carrai, dovranno essere parimenti mantenute, conservate sgombre, oltre che fornite di caditoie per l'acqua, a cura e a spese di chi ha effettuato l'opera e ne beneficia.

57.11. È vietato, comunque, qualunque atto, fatto o opera che possa alterare lo stato, la forma, la dimensione e l'idoneità all'uso a cui sono stati destinati i corsi d'acqua, gli argini, i loro accessori e manufatti. Parimenti è vietato degradare o danneggiare le infrastrutture di raccolta e regimazione delle acque meteoriche.

Art. 58.: ATTIVITÀ DI CARATTERE AGRITURISTICO

58.1. In zona agricola, a sostegno ed integrazione del reddito aziendale, sono consentite le attività di carattere agrituristico, nel rispetto della legislazione vigente in materia.

58.2. Nell'ambito dell' azienda agricola, avente superficie aziendale non inferiore ai minimi stabiliti per le varie sottozone agricole, come individuate dallo strumento urbanistico generale, sono consentite, anche in riferimento alle esigenze del mercato turistico, le seguenti attività di carattere commerciale, sportivo e ricreativo nonché l'installazione delle attrezzature necessarie a garantire le condizioni minime di una idonea gestione:

a) piscina scoperta delle dimensioni massime di mq. 120;
b) campo da tennis;
c) maneggio, percorsi per equitazione, ippoterapia;
d) pesca sportiva;
e) allevamento, vendita e pensionato di animali domestici;
f) attività florovivaistica e vendita dei prodotti;
g) campo per il golf;
h) altre attività logicamente assimilabili alle precedenti;

58.3. La realizzazione delle strutture sportive e ricreative di cui sopra ha lo scopo di integrare il reddito dell'azienda agricola complessivamente ed unitariamente intesa; pertanto tale tipo di strutture potranno essere realizzate esclusivamente dagli imprenditori agricoli a titolo principale, ovvero da società, consorzi e cooperative che abbiano come ragione sociale prevalente l'esercizio dell'attività agricola.

58.4. Per l'ottenimento del permesso di costruire, gli aventi titolo dovranno predisporre un dettagliato Piano di Utilizzazione Aziendale, definendo dettagliatamente le coltivazioni e le attività agricole da svolgere sul fondo interessato. Il mancato esercizio e /o l'interruzione della coltivazione e delle attività agricole, comporta la decadenza automatica del permesso relativo alle strutture di cui trattasi.

58.5. Le attrezzature sportive di cui sopra, rigorosamente scoperte, dovranno essere realizzate con manti permeabili erbosi e non potranno impegnare, nel complesso, una superficie maggiore di un ventesimo (1/20°) della superficie aziendale. Sono escluse a detta limitazione il campo da golf e i percorsi per l'equitazione.

58.6. A servizio delle attrezzature commerciali e sportive di cui ai precedenti punti è consentita, la realizzazione di manufatti precari e di facile rimozione, da destinare esclusivamente ad uso uffici, spogliatoi e servizi igienici. Detti manufatti, realizzati in un unico corpo di fabbrica, non potranno in nessun caso superare la superficie coperta lorda di mq. 80,00 e l'altezza di ml. 3,00, nel rispetto delle norme di sicurezza e delle distanze prestabilite dalle vigenti norme in materia.

58.7. Tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali idonei ad un giusto inserimento ambientale e di facile rimozione. Essi avranno carattere temporaneo e precario e saranno soggetti a permesso di costruire da rilasciarsi previa stipula di apposita convenzione con il Comune, posta a definire la durata temporale del permesso nonché tutte le condizioni e le modalità gestionali.

58.8. I manufatti, precari di cui sopra, dovranno essere muniti di idoneo impianto per lo smaltimento dei liquami provenienti dai servizi igienici, preventivamente assentito dalla A.S.L.

58.9. I parcheggi e la viabilità di accesso alle suddette attività dovranno essere realizzati esclusivamente con fondo permeabile ricoperto da manto erboso naturale, mediante l'adozione delle opportune tecniche di consolidamento del terreno che consentano l'inerbimento.

Art. 59.: CONVENZIONE

59.1. Il rilascio del permesso di costruire nuovi edifici in zona agricola, è subordinato alla approvazione del Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) da parte della commissione di cui al precedente art. 9 ed alla stipula di apposita convenzione da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese dell'interessato, con la quale siano previsti gli obblighi di:

a) effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
b) non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per la validità del Piano di Utilizzazione Aziendale;
c) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali da realizzare per almeno 10 anni dalla data di ultimazione della costruzione;
d) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono;

Art. 60.: MOVIMENTI DI TERRA: SBANCAMENTI, SCAVI E/O RIPORTI

60.1. Nell'ambito delle zone agricole sono vietate tutte le opere di scavo, di sbancamento e di riporto che modifichino sostanzialmente l'andamento naturale del terreno, l'aspetto dei luoghi, e la qualità del paesaggio.

60.2. Sono consentite esclusivamente le sistemazioni agrarie con movimenti di terra comportanti lievi alterazioni del profilo del terreno per migliorarne la coltivazione.

60.3. Le sistemazioni agrarie, di cui al precedente comma 2, devono essere supportate dalla seguente documentazione:
- a) titolo di imprenditore agricolo;
- b) piano quotato dello stato di fatto e dello stato di progetto, esteso ai terreni circostanti l'area interessata dall'intervento;
- c) relazione agronomica con motivazione delle scelte di miglioramento fondiario, del tipo di impianto arboreo, delle sue caratteristiche e con l'indicazione della ricomposizione ambientale post-miglioramento fondiario;

60.4. I lavori di cui al presente articolo sono assoggettati a Denuncia di Inizio Attività non onerosa

Art. 61.: REALIZZAZIONE DI SERRE ORTOFLORICOLE

61.1. Nelle zone classificate agricole dallo strumento urbanistico generale è consentita l'installazione di serre in struttura in ferro o in legno, caratterizzate da speciali condizioni di luce, temperature e umidità, per consentire la coltivazione intensiva di colture ortofloricole.

61.2. La costruzione di serre, ai sensi degli art. 5 e 6 della L.R.12 agosto 1996, n. 34, è subordinata al rilascio del permesso di costruire.

61.3. La domanda, in bollo, per l'ottenimento del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 12.08.1996, n. 34, dovrà essere inoltrata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, corredata dalla della seguente documentazione:
- a) Relazione Tecnica;
- b) Certificato catastale ;
- c) Planimetria catastale;
- d) Planimetria indicante la localizzazione su scala 1: 500;
- e) Grafici indicanti le dimensioni dell'opera in progetto su scala 1:200;
- f) Particolari costruttivi su scala 1:50;
- g) Piano di produttività agricolo;
- h) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con l'impegno a non mutare la destinazione d'uso agricolo dei manufatti.

61.4. Per le disposizioni tecniche e progettuali non previste dal presente articolo, si rimanda al dettato della citata L.R. n. 34/1996, come modificata con successiva L.R. n. 39 del 22.12.1999.

TITOLO XIV. TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 62.: REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

62.1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari.

62.2. L'autorizzazione allo scarico nella pubblica fognatura è rilasciata dal Gestore del Servizio e costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità.

62.3. L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie è rilasciata dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite

62.4. Qualora intervengano modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa, delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, fatti salvi ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.
Nell'ipotesi di modifiche non sostanziali agli impianti di scarico per acque reflue domestiche provenienti da insediamenti, installazioni o edifici / nuclei isolati, che non vadano a mutare la caratteristiche qualitative e quantitative dello stesso, dovranno essere depositati all'ufficio competente del Comune, gli elaborati dell'impianto modificati, a cui farà seguito apposita presa d'atto o diniego da parte dell'ufficio competente. Tali elaborati, qualora conformi alle indicazioni sopra riportate diventeranno parte integrante dell'autorizzazione originaria, in sostituzione di quelli inizialmente approvati.

62.5. In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs 152/06 e s.m.i., nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio.

62.6. Per gli insediamenti, edifici o installazioni la cui attività sia trasferita in altro luogo ovvero per quelli soggetti a diversa destinazione, ad ampliamento o a ristrutturazione da cui derivi uno scarico avente caratteristiche qualitativamente o quantitativamente diverse da quelle dello scarico preesistente deve essere richiesta una nuova autorizzazione allo scarico, ove prevista. Nelle ipotesi in cui lo scarico non abbia caratteristiche qualitative o quantitative diverse, deve essere data comunicazione all'Autorità competente, la quale, verificata la compatibilità dello scarico con il corpo recettore, può adottare i provvedimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Art. 63.: REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

63.1. Le acque meteoriche proveniente dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche, ad eccezione di quelle che o l'Ente Gestore del servizio di fognatura o il Servizio Tecnico Comunale, giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente in materia e ad altre norme di gestione del territorio.

63.2. 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 le prescritte autorizzazioni.

63.3. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici competenti, ai quali dovranno essere presentate le comunicazioni o le richieste di concessione per la derivazione di acque sotterranee, in relazione alle diverse tipologie di prelievo (pozzi domestici, pozzi extra-domestici, piccole e grandi derivazioni, ecc.), nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta.

TITOLO XV. PRESCRIZIONI IN MATERIA DI RISPARMIO ENERGETICO, ARCHITETTURA SOSTENIBILE E DI BIOEDILIZIA

Art. 64.: FINALITÀ

64.1. Le presenti norme, al fine di perseguire il principio di uno sviluppo sostenibile in urbanistica ed edilizia, privilegiando nel contempo le peculiarità storiche, ambientali, culturali e sociali, promuovono i principi di architettura ed edilizia ecologica e biosostenibile nelle costruzioni/ristrutturazioni degli edifici.

64.2. Al fine della definizioni di nuova costruzione, ristrutturazione e per qualsiasi tipologia di intervento edilizio, si fa riferimento alla classificazione disciplinata riportata al Titolo II del presente regolamento e comunque nella legislazione statale e regionale vigente.

Art. 65.: AMBITO DI APPLICAZIONE

65.1. Le presenti norme si applicano a tutte le tipologie di edilizia pubblica e privata, anche riguardo alla ristrutturazione degli edifici esistenti, nel rispetto degli eventuali limiti imposti dall'esistenza di vincoli storici, ambientali e paesistici, al fine di favorire ed incentivare l'uso razionale ed il contenimento dei consumi di energia nella produzione o nell'utilizzo di manufatti, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e la riduzione degli sprechi idrici.

65.2. Per le finalità descritte, dovranno essere rispettate le prescrizioni dettate dalle norme nazionali e regionali esistenti in materia, in particolare:

- la legge regionale 08.11.2004, n. 15; -la legge regionale 28.12.2007, n. 26 (finanziaria 2008);
- la legge 09.01.1991, n. 10;
- il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27.07.2005;
- il decreto legislativo 19.08.2005, n. 192;
- il decreto legislativo 29.12.2006, n. 311;
- la legge 24.12.2007 n. 244 (legge finanziaria 2008);
- l'art. comma 1bis del. 4 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

65.3. Il presente regolamento si attua per tutti gli interventi edilizi così come classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale.

Art. 66.: DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI IN EDILIZIA ECOLOGICA, EDILIZIA BIOECOLOGICA, EDILIZIA NATURALE

66.1. Ai fini del presente regolamento si intendono per interventi in edilizia ecologica, edilizia bioecologica, edilizia naturale e sostenibile, quegli interventi in edilizia pubblica o privata che hanno i seguenti requisiti:

a) prevedono uno sviluppo equilibrato e sostenibile del territorio e dell'ambiente urbano;
b) tutelano l'identità storica degli agglomerati urbani e favoriscono il mantenimento dei caratteri storici e tipologici legati alla tradizione degli edifici;
c) favoriscono il risparmio energetico e l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili;
d) sono concepiti e costruiti in maniera tale da garantire il benessere, la salute e l'igiene degli occupanti;
e) le tecnologie applicate risultano sostenibili sotto il profilo ambientale, economico, sociale ed energetico;
f) i materiali da costruzione, i componenti per l'edilizia, gli impianti, gli elementi di finitura, gli arredi fissi sono selezionati tra quelli che non determinano sviluppo di gas tossici, emissione di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua o del suolo; tale requisito deve conservarsi per l'intero ciclo di vita del fabbricato;
g) favoriscono l'impiego di materiali riciclati e manufatti per i quali sia possibile il loro riutilizzo anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso bilancio energetico.

Art. 67.: BIOCOMPATIBILITÀ E TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO

67.1. Gli elementi costruttivi presenti negli edifici storici e nell'edilizia tradizionale locale e/o rurale che, in virtù della loro origine trovano piena rispondenza nei principi dell'architettura ecologica, devono essere preservati come elementi di qualità edilizia e di biocompatibilità e bioecocompatibilità.

67.2. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti, la presenza di elementi e soluzioni costruttive proprie dell'architettura sostenibile deve essere favorita attraverso la conservazione e il ripristino degli elementi stessi o la sostituzione con materiali che ne mantengano inalterate le caratteristiche originali di biocompatibilità.

Art. 68.: ESCLUSIONI

68.1. Sono escluse dall'applicazione del presente titolo del regolamento le seguenti categorie di edifici ed impianti:

a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina dei beni culturali e degli immobili di notevole interesse pubblico di cui alla parte II ed all'art. 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22.01.2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

Art. 69.: RELAZIONE TECNICA

69.1. Il contenimento del consumo energetico di cui agli articoli precedenti, deve essere dimostrato da un'apposita relazione tecnica redatta da un tecnico abilitato, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo

Art. 70.: TITOLO EDILIZIO

70.1. Ferma restando la disciplina di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, non necessitano di titoli abilitativi, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), le installazioni effettuate da soggetti abilitati:

a) di pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 30 mq e di pompe di calore destinate esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi;
b) di impianti solari fotovoltaici parzialmente o totalmente integrati agli edifici pubblici e privati, ovvero anche non integrati, qualora posti sulle coperture di edifici commerciali ed industriali di potenza nominale uguale o inferiore a 20 kWp e, relativamente agli stabili condominiali, di potenza nominale uguale o inferiore a 5 kWp per unità abitativa, fino a un massimo di 20 kWp per l'intero stabile;

Art. 71.: ACCORGIMENTI COSTRUTTIVI

Pavimentazioni, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto

71.1. Nelle sistemazioni esterne dei lotti edificabili, in caso di copertura superiore al 50% della superficie esterna del lotto stesso, dovranno essere utilizzate idonee pavimentazioni drenanti.

71.2. La percentuale sopra citata viene ridotta al 30% per i lotti situati in zona urbanistica "E".

71.3. È escluso l'impiego di pavimentazioni drenanti in caso di realizzazione di elementi quali: piscine, rampe, muretti, cigli, muri e muri di contenimento, tettoie, gazebo, strade di accesso, parcheggi, ecc.

71.4. Tali pavimentazioni consentono all'acqua piovana di filtrare attraverso gli interstizi, favorendo l'umidificazione naturale del terreno ed evitando l'essiccazione delle falde idriche.

Orientamento degli edifici

71.5. Le seguenti indicazioni riguardo all'orientamento ed alla conformazione degli edifici hanno la finalità di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare, quale fonte di calore per il riscaldamento invernale.

71.6. La progettazione degli interventi di nuova costruzione dovrà prevedere la disposizione dei singoli fabbricati in modo tale da garantire l'esposizione ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in relazione alla tipologia edilizia, orientando preferibilmente gli edifici di nuova costruzione con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 30°, salvo impedimenti di carattere tecnico e funzionale opportunamente giustificati nella relazione tecnica.

Sistemi schermanti

71.7. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dalla legge, ad eccezione degli edifici appartenenti alle categorie E.6 (Edifici adibiti ad attività sportive) ed E.8 (Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili), e limitatamente a collegi, conventi, case di pena e caserme per la categoria E.1(1), per immobili di superficie utile superiore a 1000 mq, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva o il raffrescamento e di contenere la

temperatura interna degli ambienti, il progettista, con l'applicazione limitata alle parti di edificio oggetto dell'intervento, valuta e documenta l'efficacia dei sistemi schermanti, che devono essere tali da ridurre del 70% l'irradiazione solare massima sulle superfici trasparenti durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima irradiazione solare incidente durante il periodo invernale; nel caso di ristrutturazioni edilizie che coinvolgano il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, nel caso di manutenzioni straordinarie, nel caso di ampliamenti volumetrici, sempre che il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione sia inferiore o uguale al 20% dell'esistente e nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti è consentito impiegare al posto dei sistemi schermanti sistemi filtranti che assicurino le stesse prestazioni.

71.8. Nel caso di documentata impossibilità tecnica di raggiungere il 70% di riduzione dell'irradiazione solare massima estiva con i soli sistemi schermanti è consentita l'adozione combinata di sistemi schermanti e sistemi filtranti;

Prestazioni dei serramenti

71.9. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici e il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o il recupero, per le ristrutturazioni edilizie e per gli interventi di manutenzione straordinaria, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, le chiusure trasparenti comprensive di infissi, delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, devono avere un valore della trasmittanza termica media U, riferita all'intero sistema (telaio e vetro, comprensivo dei ponti termici), inferiore a 2,2 W/m2K.

71.10. In tutti i casi di cui al comma precedente, per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, gli ambienti non dotati di impianto termico, il valore della trasmittanza termica media (U) deve essere inferiore a 2,8 W/m2K, sempre che questi siano adiacenti ad ambienti a temperatura controllata o climatizzati e non siano areati tramite aperture permanenti rivolte verso l'esterno. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi di separazione tra edifici o unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e confinanti tra loro, mantenuti a temperatura controllata o climatizzati.

71.11. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di manutenzione delle facciate comprensiva anche o solo della sostituzione dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza termica media sopra indicati.

71.12. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta e la trasmittanza termica media degli elementi stessi non potrà essere superiore rispetto a quella dei serramenti.

71.13. Tutte le caratteristiche fisico–tecniche-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. o certificazione analoga che ne garantisca la qualità energetica.

Isolamento acustico

71.14. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione e per gli ampliamenti, in relazione ai requisiti acustici definiti nel d.P.C.M. del 5/12/97 e successive modifiche e integrazioni, per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, dalle parti comuni, i rumori di calpestio e da impianti, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto.

71.15. È obbligatorio consegnare, contestualmente al Permesso di Costruire o alla D.I.A., la relazione completa riguardante il clima acustico e tutta la documentazione prevista dal Regolamento Edilizio vigente.

Art. 72.: IMPIANTISTICA E FONTI RINNOVABILI

Dispositivi per la regolazione automatica della temperatura

72.1. Per tutti gli edifici e gli impianti termici nuovi o ristrutturati, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizioni uniformi, al fine di non determinare sovrariscaldamento, in aggiunta ai sistemi di regolazione di cui all'art. 7, commi 2, 4, 5 e 6 del D.P.R. 26.08.1993, n. 412, e successive modifiche.

Fonti rinnovabili

72.2. Per tutte le categorie di edifici pubblici e privati, è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica. In particolare, nel caso di edifici di nuova costruzione o in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici esistenti, l'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in

modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle predette fonti di energia

72.3. Nel caso di edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, o di ristrutturazione degli stessi (ristrutturazione integrale dell'involucro e demolizione e ricostruzione di edifici esistenti) è obbligatoria l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica

72.4. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW

72.5. Gli impianti devono essere integrati il più possibile nel profilo dell'edificio. Possono essere collocati in sovrapposizione alla copertura a tetto esistente oppure con sostituzione locale del manto di copertura.

72.6. Nel caso di edifici di nuova costruzione, è vietata l'installazione esterna dei serbatoi di accumulo degli impianti solari termici. Essi devono essere alloggiati in un apposito volume tecnico.

Sistemi di recupero delle acque meteoriche e di risparmio idrico

72.7. Allo scopo di ridurre il consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni, l'utilizzo di sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia delle parti comuni e gli scarichi dei water

72.8. Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale o a cortile superiore a 30 m2, devono dotarsi di una cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche, dimensionata in modo tale da consentire il recupero di almeno il 70% delle acque meteoriche.

72.9. Tale impianto idrico di riutilizzo delle acque meteoriche dovrà essere collegato ad una rete secondaria di adduzione per le utenze a perdere e non potabili, completamente indipendente e separato dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile. E' prescritta la separazione delle due reti mediante l'uso di disconnettori idraulici a zona di pressione controllata e conforme alle norme UNI.

72.10. Nei nuovi edifici e' obbligatoria l'installazione, nei servizi igienici, di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati (flusso abbondante, flusso ridotto).

72.11. È prescritto, inoltre, l'uso di rubinetterie dotate di miscelatore del flusso d'acqua con aria, disponibili per rubinetti e docce.

72.12. Per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idricosanitario.

Art. 73.: FORME DI INCENTIVAZIONE

Incentivi volumetrici

73.1. Al fine di consentire l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e di promuovere la progettazione e la costruzione di edifici energeticamente efficienti, sono previsti i seguenti incentivi in termini volumetrici.

73.2. Non sono considerati, nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, gli spessori complessivi degli elementi strutturali e sovrastrutturali superiori a 30 cm di strutture perimetrali portanti e non, di tamponamenti orizzontali, di solai intermedi e di coperture a tetto, se il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

73.3. Non viene computata, pertanto, la sola parte eccedente i cm 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm 15 per quelli orizzontali intermedi.

73.4. Restano ferme le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale per le distanze dai confini, fra gli edifici e dalle strade.

73.5. Gli edifici realizzati in data successiva all'entrata in vigore del D.lgs. n. 192/2005, per i quali non sia stata ancora presentata la comunicazione di fine lavori, possono beneficiare delle deroghe previste dal presente articolo previa presentazione di nuovi tipi.

Locali tecnici

73.6. Non sono computati, ai fini del calcolo del volume, i locali tecnici situati nei sottotetti e su coperture piane captanti, destinati ad accogliere impianti, serbatoi e masse d'accumulo per l'acqua calda ed il calore prodotto dai collettori solari, dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete, sottostazioni di scambio delle reti di teleriscaldamento.

73.7. L'altezza di tali volumi tecnici, misurata dal piano di calpestio del terrazzo o del sottotetto all'estradosso della copertura al grezzo, deve essere uguale o inferiore a m 2,20.

73.8. Idonei cavedi dovranno essere previsti sia per la posa delle diramazioni alle singole unità immobiliari dalle colonne montanti di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, sia per i collegamenti elettrici dell'impianto fotovoltaico.

Serre solari

73.9. Nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti da ristrutturare, non viene computato nel calcolo del volume, lo spessore delle serre solari, fino alla profondità massima di 50 cm, oltre l'involucro murario esterno (muro termoaccumulatore).

73.10. Si definiscono serre solari gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, quando tali spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle seguenti prescrizioni:

- devono essere integrate nelle facciate dell'edificio esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest, in adiacenza agli ambienti che si vogliono riscaldare; -non devono determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.);
- devono essere apribili e dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- i locali retrostanti devono conservare il prescritto rapporto aerante;
- nel progetto deve essere dimostrato il guadagno energetico, ossia la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra, calcolato secondo la normativa UNI.

Incentivi economici

73.11. Al fine di incentivare il ricorso all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, l'amministrazione comunale potrà prevedere i cittadini possono usufruire di apposite agevolazioni attraverso sgravi fiscali, riduzione degli oneri di costruzione e dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

73.12. L'entità e le modalità per ottenere tali vantaggi sono demandati a specifico atto approvato dal Consiglio Comunale.

73.13. E' fatta salva l'applicazione delle deroghe e/o incentivi espressamente previste dalla normativa nazionale vigente in materia ivi compreso il D.Lgs n.115 del 30.05.2008 e s.m.i.

Art. 74.: NORME TRANSITORIE

74.1. Fino alla data di entrata in vigore dei decreti attuativi previsti dal D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., il calcolo della prestazione energetica degli edifici nella climatizzazione invernale ed il fabbisogno annuo di energia primaria continua ad essere disciplinato dalla legge n. 10/91, dalle norme attuative e dalle disposizioni di cui all'allegato I del D.lgs. n. 192/2005.

74.2. In particolare, le prescrizioni corrispondenti al "regime transitorio per la prestazione energetica degli edifici", disposte dall'allegato I del D.lgs. n. 192/2005, sono obbligatorie fino alla data di entrata in vigore dei decreti di cui al comma precedente, che definiranno criteri generali di prestazione energetica per l'edilizia, modalità applicative, prescrizioni minime, caratteristiche tecniche e costruttive degli impianti, requisiti professionali e criteri di accreditamento degli esperti o degli organismi di certificazione energetica e di ispezione degli impianti.

Art. 75.: VERIFICA DELLA CORRETTA APPLICAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO E CONFORMITÀ DELLE OPERE E DEI MATERIALI UTILIZZATI

75.1. Ai fini della verifica della corretta applicazione del presente regolamento il direttore dei lavori dimostra la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto degli interventi in bioedilizia mediante apposite asseverazioni. Qualora siano state realizzate modifiche a tali interventi sarà allegata documentazione progettuale che ne attesti il raggiungimento dei requisiti prefissati.

75.2. Rimane salva la facoltà di verifiche da parte dell'Amministrazione per l'accertamento di quanto previsto negli elaborati progettuali e convenzionali circa gli adempimenti di cui al presente regolamento, che saranno eseguite a campione anche in corso d'opera e se necessario con l'ausilio di saggi, campionamenti ed eventuali analisi, il cui costo sono completamente a carico del soggetto titolare dell'immobile oggetto dell'intervento edilizio.

TITOLO XVI. – PRESCRIZIONI VARIE

Art. 76.: CRITERI GENERALI

76.1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:

a) il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
b) i prospetti dei fabbricati, le loro coperture, le recinzioni prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico;
c) lo spazio aereo tra il suolo, i prospetti e le sommità delle costruzioni.

76.2. In via esclusivamente esemplificata sono soggetti alla disciplina del presente titolo:

a) le murature ed i rivestimenti dei prospetti, la intonacatura e tinteggiatura dei medesimi, le nuove aperture, gli elementi architettonici e decorativi, i canali di gronda ed i pluviali, i cornicioni e di manti di copertura, i comignoli e le canne fumarie, i serramenti esterni, le vetrine, vetrinette bacheche, le insegne ed i cartelli pubblicitari, le recinzioni ed i muri di cinta, le installazioni tecnologiche sulle coperture;
b) le installazioni tecnologiche inserite nello spazio aereo, gli striscioni ed ogni altro mezzo pubblicitario applicato a linee aeree;
c) il verde pubblico e quello privato prospiciente il suolo pubblico o di uso pubblico, le pavimentazioni stradali, gli impianti di pubblica illuminazione, le piste ciclabili, gli elementi di comfort urbano, le edicole ed i chioschi, le pubbliche affissioni.

Art. 77.: VETRINE E SERRANDE

77.1. Per il rinnovo e la sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere, in ogni edificio del territorio comunale, dovranno essere presentati appositi elaborati nelle forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali ed illuminazione previsti all'esterno. Per i negozi inseriti negli edifici della zona 'A' e negli edifici tutelati a qualsiasi titolo ricadenti in qualunque zona urbanistica sono vietati serramenti in alluminio anodizzato.

77.2. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati alla conservazione e ripristino.

77.3. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

Art. 78.: TENDE E FRANGISOLE

78.1. Le tende esterne in aggetto destinate a proteggere dal sole botteghe e negozi, devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse.

78.2. In una stessa unità architettonica le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture archivoltate devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche.

78.3. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a ml.2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo asterno del bordo del marciapiede. Ove la larghezza del marciapiede risulti inferiore o uguale a un metro, la tenda potrà sporgere sino al filo dello stesso.

78.4. L'installazione di tende esterne è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in guisa da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.

78.5. Nessuna tenda o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico, può essere assicurata al suolo con fili. funi, pali; ecc.

78.6. È comunque soggetta ad Autorizzazione amministrativa, l'installazione di tende o frangisole che aggettano sul suolo pubblico. È altresì soggetta ad Autorizzazione amministrativa l'installazione di tende o frangisole in relazione ad edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (per i quali dovrà altresì essere presentata l'autorizzazione della competente Soprintendenza).
In tutti gli altri casi, l'installazione di tende e frangisole che non aggettano su suolo pubblico, è soggetta a regime libero, nel rispetto delle disposizioni dettate nei commi precedenti.

Art. 79.: MEZZI PUBBLICITARI

79.1. Nei centri abitati, nelle zone 'A' ed in prossimità di edifici tutelati sono vietate sorgenti luminose, cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari luminosi a luce intermittente, o che comunque provochi abbagliamento, e quelle su lavagne elettroniche con scritte continue mobili, esterne agli esercizi.

79.2. Nelle zone 'A' ed in prossimità di edifici di valore storico artistico ed architettonico, vincolati dalla Soprintendenza ai monumenti e comunque in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto, i cartelli pubblicitari non potranno essere installati.

79.3. Le insegne di esercizio dovranno essere di norma installate nel vano delle porte degli esercizi, potranno inoltre essere installati a bandiera orizzontale, verticale, a tetto, su pensiline, su supporti metallici ecc.

79.4. Nelle zone 'A' le insegne di esercizio potranno essere collocate esclusivamente entro il ragno/vano della porta dei negozi, nei sopraluce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In conseguenza le insegne di esercizio non dovranno mai sporgere dal filo esterno dei muri o dal filo degli elementi architettonici. Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme.

79.5. Nelle zone 'A' non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie pubbliche e private, e dei servizi di interesse pubblico (come cartelli di segnalazione telefonica, cartelli di segnalazione stradale, fermate di mezzi di trasporto pubblico, ecc.); potranno essere ammesse, in via eccezionale, le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.).

79.6. Le insegne di esercizio a bandiera, ove ammesse, poste all'esterno di edifici dotati di marciapiede sopraelevato dalla sede stradale, dovranno essere collocate ad almeno 3,00 m. dal suolo, a partire dal bordo inferiore. Quelle installate in strade prive di marciapiede, dovranno essere poste in opera al almeno 5,10 m. dal suolo. Le sporgenze per le strade prive di marciapiede e portico dovranno essere contenute in:

a) cm.50 per le strade di larghezza inferiore a 5,00 m.;
b) cm.75 per le strade di larghezza superiore a 5,00 m.

79.7. L'aggetto dell'insegna a bandiera dovrà comunque essere sempre inferiore al filo esterno del marciapiede almeno di 30 cm.

79.8. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari installati entro i centri abitati, dovranno distare dal limite della carreggiata di almeno 1,50 m.

79.9. Le sorgenti luminose, i cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari luminosi installati entro i centri abitati, dovranno avere una sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale. La croce luminosa è consentita esclusivamente per indicare farmacie, ambulatori e posti di pronto soccorso.

79.10. La collocazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari lungo le strade o in vista di esse è soggetta in ogni caso ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario. Nell'interno dei centri abitati l'autorizzazione è rilasciata dal comune previo nulla osta dell'ente proprietario della strada.

79.11. E' vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari in prossimità, nelle aree o su edifici tutelati come beni culturali, salvo autorizzazione da parte della competente soprintendenza. E' altresì vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari nell'ambito o in prossimità di beni paesaggistici di cui all'art. 134 della D.lgs. 42/2004, salvo autorizzazione ai sensi dell'art. 153 del citato decreto.

Art. 80.: CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA

80.1. Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o incavi accessibili dall'esterno del fabbricato, opportunamente occultate da uno sportello a filo della facciata, di materiale, colore e forma tale da riprendere colori, caratteri e linee del tratto della stessa, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti. Detti locali o incavi devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di permesso di costruire

Art. 81.: NUMERAZIONE CIVICA

81.1. È di competenza degli Uffici Comunali l' attribuzione del numero civico e degli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili), nel rispetto delle leggi vigenti.

81.2. La rimozione o l'alterazione della numerazione senza l'autorizzazione comunale costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle conseguenti sanzioni.

Art. 82.: TARGHE

82.1. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente che si riferiscono a studi professionali ed uffici, pubblici e privati.

82.2. Dette targhe non potranno avere una superficie superiore a mq.0,35 (0,5x0,7) ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici quali lesene, colonne ecc.

82.3. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie.

82.4. È vietato nelle zone 'A' e negli edifici tutelati a qualsiasi titolo ricadenti in qualunque zona urbanistica, l'uso di targhe in materiale plastico stampato a rilievo, all'esterno degli edifici.

82.5. Non è soggetta ad Autorizzazione l'installazione di targhe aventi dimensioni inferiori a cm.40x40, semprechè vengano rispettate le indicazioni riportate nei commi precedenti.

Art. 83.: RECINZIONI E MURI DI CINTA

83.1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada-D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. e del relativo regolamento di esecuzione-D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i, fatte salve le disposizioni previste dal Codice Civile nonché quelle contenute in piani particolareggiati di attuazione e lottizzazioni convenzionate già adottati, le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml.8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml.5.00, debbono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di ml.0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità.
Le recinzioni poste su fronte strada ricadenti all'interno dei centri abitati, così come definiti del Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. e del relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 16/12/1992, dovranno avere un'altezza non superiore a:

a) ml.1,20 nel caso di recinzioni in muratura piena;
b) ml.1.50 nel caso di recinzioni realizzate con muretto pieno di base, avente altezza non superiore a ml.0.40, e sovrastante rete o inferriata metallica o altro similare.

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

83.2. Devono essere rispettati gli allineamenti esistenti, intesi come prolungamento virtuale delle facciate prospicienti le aree pubbliche degli edifici confinanti o, in mancanza, degli edifici più vicini lungo la strada; sono ammessi arretramenti maggiori ad esclusione degli interventi di sostituzione parziale, ampliamento o costruzione in aderenza ad edifici a schiera o in linea; potranno motivatamente essere esclusi dal rispetto degli allineamenti le cabine di alloggiamento di impianti tecnologici relativi alle reti infrastrutturali (ENEL, gas metano, TELECOM, ecc,).

83.3. La creazione di nuovi accessi alle proprietà laterali alle strade è regolamentata dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione.

83.4. In tutte le zone le recinzioni esistenti in ferro battuto dovranno essere mantenute e recuperate; sono vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento e in materiale plastico. In zona 'A' e negli edifici tutelati a qualsiasi titolo ricadenti in qualunque zona urbanistica, sono vietate le recinzioni in pannelli stampati prefabbricati in cemento.

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

Art. 84.: ATTREZZATURE DI CANTIERE

84.1. In cantiere possono essere installate le attrezzature ed i macchinari necessari all'esecuzione dei lavori; tra tali opere rientrano anche modeste baracche in legno o metallo destinate al ricovero temporaneo di attrezzature e personale nonché i relativi servizi igienici.

84.2. Tali attrezzature, di norma, non sono soggette a nessun titolo abilitativo e dovranno essere immediatamente rimosse alla conclusione dei lavori.
In ogni caso il loro posizionamento dovrà essere rispettoso delle norme del Codice Civile e dei diritti di terze persone interessate.

Art. 85.: IMPALCATURE E PONTEGGI

85.1. Fatto salvo il rispetto delle specifiche norme in materia la collocazione di impalcature e ponteggi sul suolo pubblico o di uso pubblico è soggetta ad concessione di occupazione di suolo pubblico nei modi e nei termini previsti dal vigente "Regolamento Comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

85.2. La durata dell' occupazione non potrà essere superiore a quella del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori ove esistente, o suoi rinnovi.

85.3. Le impalcature ed i ponteggi che insistono sul suolo pubblico o di uso pubblico debbono presentare una altezza minima di m.2,30 dal suolo.

85.4. Nel caso di sospensione dei lavori o di inattività di fatto del cantiere che si protraggano per oltre un anno, le impalcature ed i ponteggi debbono essere rimossi a cura e spese del soggetto autorizzato all'intervento o dei suoi aventi causa.

85.5. Per ponteggi o impalcature da installare in caso di accertati stati di pericolo dovrà essere presentato, ove occorra ai sensi del presente regolamento, un progetto edilizio strutturale per l'eliminazione definitiva del pericolo stesso entro e non oltre centoventi giorni dalla notifica dell'ordinanza del Sindaco o del Dirigente (nei limiti delle rispettive competenze istituzionali) fatta salva la possibilità di proroga per opere che presentino particolare complessità o rilevanza architettonica.

85.6. L'ordinanza del Sindaco o del Dirigente di rimozione dello stato di pericolo costituisce concessione all'occupazione del suolo pubblico nei limiti contenuti nel provvedimento stesso.

Art. 86.: MOSTRE E DEPOSITI ALL'APERTO

86.1. Le mostre all'aperto di materiali edili o vari e depositi di materiali ferrosi risultanti dalla demolizione di automezzi, non dovranno arrecare disturbo al decoro dell'ambiente circostante.

86.2. Tali depositi e mostre dovranno pertanto essere recintati con siepi vive o con recinzioni preferibilmente cieche, tali da schermare il più possibile la vista dei cumuli e dell' accatastamento dei materiali, dai luoghi di pubblico accesso.

86.3. I cumuli di materiali posti a ridosso delle recinzioni con luoghi pubblici, non potranno superare l'altezza della recinzione.

86.4. I depositi di auto in disuso fuori dai centri urbani dovranno essere circondati da siepi o da alberature, tali da schermare la vista dalle pubbliche vie.

86.5. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario e di altri regolamenti di Polizia Urbana o delle NTA del P.R.G. esistenti. Le istanze dovranno essere documentate, così come previsto dal presente R.E..

Art. 87.: IMPATTO VISIVO ED AMBIENTALE DEGLI APPARATI TECNOLOGICI (ANTENNE RADIO-TELEVISIVE E COLLETTORI SOLARI, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO, ECC.)

87.1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le radioantenne della telefonia cellulare.

87.2. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici: ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.

87.3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o sulle pareti degli stessi purché non prospicienti su spazi pubblici.

87.4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale, le antenne di cui al comma precedente debbono essere possibilmente unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).

87.5. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno delle pareti dell'edificio. Quando i cavi debbono essere collocati all'esterno la loro sistemazione deve avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti.
Sono vietati i cavi volanti.

87.6. Potranno essere installati collettori solari:

a) sulla copertura dell'edificio;
b) nell'ambito della corte di pertinenza solamente se posizionati in zona non prospiciente le pubbliche vie o aree pubbliche, a condizione che gli stessi vengano adeguatamente schermati con adeguate recinzioni armonizzate all'edificio principale o mediante piantumazione di siepi vive.

87.7. I motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti posteriori dell'edificio, e quindi non direttamente prospettanti la pubblica via o zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato.

87.8. È vietata, in genere negli edifici in zone 'A' o comunque vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004 o dalle norme di Piano:

a) l'installazione di antenne paraboliche;
b) l'installazione di collettori solari;
c) l'installazione di impianti di climatizzazione con elementi che alterino i fronti del fabbricato.

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

Art. 88.: ESECUZIONE DI IMPIANTI A RETE NEL SOTTOSUOLO

88.1. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva Concessione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto.

88.2. La Concessione di cui al comma 1 si intende accolta qualora entro 60 giorni dalla domanda non sia stato comunicato un formale diniego.

88.3. Tali interventi sono soggetti comunque alle disposizioni del regolamento comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, che disciplina le modalità di richiesta, rilascio, rinnovo, revoca e decadenza dell'atto di concessione di occupazione di spazi ed aree pubbliche, nonché i criteri di determinazione ed applicazione del canone dovuto per le occupazioni medesime.

Art. 89.: PUBBLICA ILLUMINAZIONE – CRITERI GENERALI

89.1. Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere dotati di adeguati impianti di pubblica illuminazione.

89.2. Negli impianti di nuova costruzione devono essere applicate tecnologie che favoriscono il risparmio energetico e la flessibilità dell'impianto per eventuali modificazioni dello stesso.

89.3. La progettazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere, oltre all'illuminazione stradale, l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, dei viali ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli edifici monumentali, dei prospetti e paramenti a forte carattere di tutte le forme architettoniche e degli elementi decorativi.

89.4. La progettazione deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti.

89.5. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.

89.6. I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m.5,10. Sui percorsi perdonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore.

89.7. Sulle strade di scorrimento veloce gli incroci devono essere segnalati anche dalla diversa colorazione ed intensità delle fonti luminose.

– PARTE QUINTA – DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO XVII. – SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 90.: TOLLERANZE

90.1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.

90.2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla Parte seconda del D.Lgs. 42/2004 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

90.3. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

Art. 91.: SANZIONI

91.1. Alle violazioni delle norme del Regolamento Edilizio Comunale, si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

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

Art. 92.: ENTRATA IN VIGORE

92.1. Il Regolamento Edilizio si applica a seguito di avvenuta pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio.

92.2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

Art. 93.: MODELLI DI RIFERIMENTO

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

93.2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purché riproducano fedelmente l'originale.