

Indice

PARTE PRIMA.....	1
DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
TITOLO I - NORME PRELIMINARI.....	1
ART. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
ART. 2 DEFINIZIONI.....	1
TITOLO II: TIPI DI INTERVENTO	6
ART. 3 MANUTENZIONE ORDINARIA.....	6
ART. 4 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	6
ART. 5 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	7
ART. 6 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	9
ART. 7 MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO.....	10
ART. 8 NUOVA COSTRUZIONE	10
ART. 9 AMPLIAMENTO.....	11
ART. 10 DEMOLIZIONE	11
ART. 11 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	11
ART. 12 SISTEMAZIONE DEI TERRENI.....	11
ART. 13 INTERVENTO RELATIVO ALL'ARREDO URBANO E ALLE OPERE MINORI	11
TITOLO III: COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE	12
ART. 14 DEFINIZIONE E COMPITI	12
ART. 15 COMPOSIZIONE E NOMINA.....	13
ART. 16 FUNZIONAMENTO.....	13
ART. 17 COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA.....	14
ART. 18 DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI.....	14

PARTE SECONDA.....	16
NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI.....	16
TITOLO I: CERTIFICATO D'USO	16
ART. 19 DEFINIZIONE	16
ART. 20 RICHIESTA.....	16
ART. 21 RILASCIO	16
TITOLO II: PARERE PREVENTIVO	16
ART. 22 DEFINIZIONE	16
ART. 23 RICHIESTA.....	16
ART. 24 COMUNICAZIONE.....	17
TITOLO III: PERMESSO DI COSTRUIRE	17
ART. 25 OGGETTO	17
ART. 26 SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO	18
ART. 27 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE	18
ART. 28 PROCEDURE PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI	21
ART. 29 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	22
ART. 30 RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	22
ART. 31 ATTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	22
ART. 32 DECADENZA E ANNULLAMENTO.....	23
TITOLO IV: (STRALCIATO).....	24
TITOLO V: DISPOSIZIONI VARIE	24
ART. 38 DEROGHE	24
ART. 39 VOLTURE	24
ART. 40 PUBBLICITÀ DEI PERMESSI DI COSTRUIRE.....	24
ART. 41 OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE.....	24
TITOLO VI: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	24
ART. 42 OGGETTO	24
ART. 43 MODALITÀ.....	25

TITOLO VII: PIANI ATTUATIVI	26
ART. 44 DEFINIZIONE	26
ART. 45 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA. RICHIESTA	26
ART. 46 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA. RICHIESTA.....	29
ART. 47 APPROVAZIONE.....	29

PARTE TERZA 30

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI..... 30

TITOLO I - ESECUZIONE DEI LAVORI.....	30
ART. 48 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO	30
ART. 49 COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI	30
ART. 50 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE	30
ART. 51 CONDUZIONE DEL CANTIERE	31
ART. 51 BIS - MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONE IN QUOTA.....	31
ART. 52 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	32
ART. 53 VARIANTI AI PROGETTI.....	32

TITOLO II: CONCLUSIONE DEI LAVORI.....	33
ART. 54 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E DI CONFORMITÀ EDILIZIA.....	33
ART. 55 SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA	33
ART. 56 VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA AL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	34
ART. 57 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	34
ART. 58 ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI	35
ART. 59 SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ.....	35

PARTE QUARTA 36

NORME PARTICOLARI..... 36

TITOLO I: TUTELA DELL'AMBIENTE	36
--------------------------------------	----

ART. 60 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE	36
ART. 61 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	36
ART. 62 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE	36
TITOLO II: PRESCRIZIONI VARIE.....	36
ART. 63 MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....	36
ART. 64 FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO	37
ART. 65 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE.....	37
ART. 66 ALLINEAMENTI	37
ART. 67 COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI	37
ART. 68 APERTURE DEI SOTTERRANEI SU SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO	38
ART. 69 NUMERAZIONE CIVICA.....	38
ART. 70 INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE, ECC.....	38
ART. 71 PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE	38
ART. 72 STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI.....	38
ART. 73 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI	39
ART. 74 RECINZIONI	39
ART. 75 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO	39

PARTE QUINTA..... 40

REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE..... 40

TITOLO I: DEFINIZIONI E CONTENUTI	40
ART. 76 LOCALI ABITABILI	40
ART. 77 CUCINE	40
ART. 78 LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI.....	40
ART. 79 SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI	40
ART. 80 CORRIDOI E DISIMPEGNI.....	40
ART. 81 BARRIERE ARCHITETTONICHE	40
ART. 82 PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI	40

PARTE SESTA	40
DISPOSIZIONI FINALI	43
TITOLO I: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	43
ART. 83 TOLLERANZE	43
ART. 84 PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI	43
ART. 85 SANZIONI	43
ART. 86 ENTRATA IN VIGORE.....	43
ART. 87 MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC-SIMILI.....	43
GLOSSARIO.....	45

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NORME PRELIMINARI

ART. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché tutte le operazioni finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale degli immobili.
2. Il R.E. contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale.
3. In particolare il R.E. definisce:
 - a) il procedimento relativo al rilascio del certificato d'uso, del parere preventivo, dei permessi di costruire, del certificato di agibilità;
 - b) le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata;
 - c) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
 - d) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
 - e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
 - f) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
 - g) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.
4. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi degli artt. 1 e 4 delle disposizioni sulla legge in generale, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari.
5. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

ART. 2 DEFINIZIONI

1. Il processo d'intervento è regolato dalle seguenti definizioni e parametri.
 - a) **DEFINIZIONE DI SUPERFICIE NETTA.**

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile Abitabile (Su) e Superficie Non Residenziale (Snr);

 - 1) **Superficie utile abitabile (Su):** è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);
 - 2) **Superficie non residenziale (Snr):** si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, scale interne la cui superficie va calcolata in proiezione una sola volta, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o

posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella S_{nr} i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a m 1,70.

3) **Superficie complessiva (S_c):** è data da: $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$.

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in superficie utile (S_n) e superficie accessoria (S_a):

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

5) **Superficie accessoria (S_a):** si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

6) **Superficie totale (S_t):** è data da: $S_t = S_n + S_a$.

b) SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (S_{lp})

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

c) SUPERFICIE COPERTA (S_q)

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi, esclusi gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a m. 1.50.

d) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

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

e) DEFINIZIONE DI SAGOMA

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

f) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO

- 1) **Piano di un edificio.** Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
- 2) **Posizione del piano rispetto al terreno.** Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).
- 3) **Piano fuori terra o piano terra.** Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.
- 4) **Piano seminterrato.** Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m. 0,90 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.
- 5) **Piano interrato.** Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con

quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m.0,90.

- 6) **Soppalco.** S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o una parte superiore al 50% della superficie sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

g) DEFINIZIONI DI ALTEZZE

- 1) **Altezza utile degli spazi locali (Hu):** è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli spazi locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato ed Su la relativa superficie utile. Nel caso di soffitti piani o inclinati, con travature a vista, l'altezza utile va riferita alla quota sottotrave qualora la luce netta tra due travature sia inferiore a due volte l'altezza della trave. In caso contrario l'altezza utile va riferita alla quota sotto tavolato.
- 2) **Altezza dei piani (Hp):** è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
- 3) **Altezza delle fronti (Hf):** è data, per ogni fronte, dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale (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 Su ;
 - linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
 - linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);
 - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).
- 4) **Altezza massima (HM):** è la massima fra le Hf del fabbricato.

h) DEFINIZIONE DI DISTANZE

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m. 1,50.

- 1) **Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1):** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale;
- 2) **Distanza tra edifici (D2):** è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.

i) DEFINIZIONE DI VOLUMI

- 1) **Volume Netto del fabbricato (Vn):** definito come somma dei prodotti delle superfici utili abitabili Su , delle superfici non residenziali Snr , delle superfici utili Sn , delle superfici accessorie Sa per le relative altezze utili Hu .
 - VENGONO COMPUTATI:
 - (a) I piani sottotetto, o le parti di essi, indipendentemente dalla partizione interna, qualora praticabili, per la parte con altezza maggiore di m. 2,00;
 - (b) Le logge rientranti oltre m. 1,50;
 - NON VENGONO COMPUTATI NEI FABBRICATI PRIVI DI TUTELA:
 - (a) I portici e le gallerie pubbliche o di uso pubblico;
 - (b) I portici privati per una superficie non superiore al 25% della SC dell'edificio, per ogni unità abitativa di edifici residenziali con vani disposti a diretto contatto con il portico;

- (c) Le cabine elettriche disposte all'interno degli edifici;
 - (d) I piani interrati o seminterrati per la parte posta sotto la quota del terreno circostante;
 - (e) I garages di cui alla L. 122/89, fino ad un massimo di 40 mc di volume netto Vn, eseguiti per dotare ogni unità abitativa di un posto auto;
 - (f) Le logge rientranti non più di m. 1,50.
- NON VENGONO COMPUTATI NEI FABBRICATI CON GRADO DI TUTELA:
- (a) I portici e le gallerie pubbliche o di uso pubblico;
 - (b) I piani interrati o seminterrati per la parte posta sotto la quota del terreno circostante;

- 2) **Volume Lordo del fabbricato (Vl):** è il prodotto del volume netto Vn per il coefficiente 1,25.
- 3) **Volume Totale (Vt):** è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

j) DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI

- 1) **Superficie territoriale (St):** per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.
- 2) **Superficie fondiaria (Sf):** per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3) **Superficie minima di intervento (Sm):** per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto. La superficie minima di intervento è determinata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per ciascuna zona omogenea.
- 4) **Indice di fabbricabilità territoriale (It):** esprime il volume netto massimo realizzabile per ogni mq. di superficie territoriale (mc/mq).
- 5) **Indice di fabbricabilità fondiaria (If):** esprime il volume netto massimo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc/mq).
- 6) **Indice di copertura (Ic):** esprime la superficie copribile (Sq) massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq/mq).

k) DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento le destinazioni d'uso delle unità immobiliari sono distinte nelle seguenti categorie:

- 1) **Residenziale:** intendendo qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione, comprendendo anche gli spazi di pertinenza (giardino, parco, posto macchina, ecc.). In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, ecc.).
- 2) **Produttiva:** comprende le strutture destinate ad attività produttive, classificabili come industriali o artigianali.
- 3) **Artigianale di servizio:** concerne quanti, con il lavoro personale ed eventualmente dei familiari, in una bottega o nella propria abitazione, esercitano un'attività finalizzata alla produzione di "servizi" necessari ad altre funzioni.

Si considerano quindi di "servizio" le attività artigianali concernenti:

- *la cura della persona* (parrucchiere, manicure, pedicure, massaggiatore, ortopedico, sarto, rammendatrice, calzolaio, lavanderia, stireria, lavasecco, ecc.);
- *la cura della casa* o, più in generale, dell'edificio (elettricista, idraulico, imbianchino, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, tecnico radio TV, giardiniere, seggiolaio, ecc.);
- *la cura dei beni di consumo durevole* (ciclista, gommista, elettrauto, autoradio, ecc.)

- 4) **Agro-industriale:** intendendo il complesso di strutture edilie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;
- 5) **Turistica:** sono compresi i complessi alberghieri e le sale ristorante, le pensioni, le locande, i motel, i villaggi turistici, i campeggi.
- 6) **Commerciale:** sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolge:
- commercio al minuto;
 - commercio all'ingrosso;
 - locali di somministrazione e vendita di alimentari e bevande;
 - locali per pubblici spettacoli o intrattenimento, comprese le discoteche;
 - chioschi ed edicole;
 - locali per giochi, cure fisiche, ecc.;
 - sedi commerciali di società, ditte, imprese.
- 7) **Direzionale:** sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolge:
- ambulatori medici e di analisi;
 - studi professionali, agenzie (immobiliari, di viaggi, di pubblicità);
 - banche;
 - sedi amministrative di società, ditte, imprese.
- 8) **Rurale:** sono compresi i locali, le costruzioni, gli impianti e gli spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo, all'agriturismo.
- 9) **Servizi:** sono considerate le opere descritte dall'art 4 della legge 29.9.1964, n 847 e successive modificazioni:

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle che rendono possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici:

- strade e passaggi pedonali occorrenti per accedere agli edifici;
- aree di sosta dei veicoli ed i relativi spazi di accesso e di manovra;
- la rete dei servizi canalizzati (fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, elettricità e gas);
- gli spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle che rendono possibile la vita di quartiere:

- gli allacciamenti ai servizi urbani canalizzati;
- le attrezzature viarie di collegamento (trasporti) con la città;
- le opere di carattere sociale (verde di quartiere, istituzioni scolastiche, culturali, religiose, sociali, sanitarie, assistenziali, commerciali, ricreative, ecc);
- i parchi di quartiere, il verde con attrezzature sportive, le aree verdi destinate ad accogliere particolari impianti.
- Vanno inoltre compresi con evidenza sovracomunale i campi da golf, le strutture per il motocross, i maneggi, i galoppatoi, le strutture e gli impianti per la pesca sportiva, ecc.
- Gli impianti per la distribuzione del carburante, a seconda della loro particolare classificazione, possono essere di valenza solo locale o sovracomunale.

Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali fatta eccezione per gli edifici o parti di essi ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi perché destinati ad alloggio del proprietario o custode.

L'elencazione di usi fatta alla lettera N) vale anche per la determinazione delle superfici a standard che il privato deve conferire.

I) DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

- 1) **Superficie Agricola (S.A.):** si intende la superficie fondiaria depurata della superficie occupata dagli edifici e dalla loro area di pertinenza non coltivata con una delle colture elencate all'art.3, comma primo punto 3, della L.R. n°24/1985.

Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.

- 2) **Allevamento domestico:** si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.
- 3) **Allevamento zootecnico non intensivo o civile:** si definisce non intensivo o civile un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U..
- 4) **Allevamento zootecnico intensivo o industriale:** si definisce intensivo o industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente. Tali allevamenti sono subordinati al rispetto della D.G.R. 22.12.1989 n° 7949 (ora D.G.R. 08 ottobre 2004 n° 3178 allegato Lettera d – Edificabilità zone agricole – punto 3)
- 5) **Serra fissa:** si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo con o senza opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.
- 6) **Serra mobile:** si intendono le costruzioni senza opere murarie, destinate alla protezione o forzatura delle colture.
- 7) **Impianto di acquacoltura:** il complesso di strutture organizzate per la produzione ittica, non collegato con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico.

TITOLO II: TIPI DI INTERVENTO

ART. 3 MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art. 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001.
2. Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs 22.01.2004, n° 42 e successive modificazioni ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:
 - a) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
 - b) pulitura, riparazioni, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - d) riparazione di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - e) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
 - f) riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie;
 - g) riparazione di infissi interni e di pavimenti interni.
3. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici

ART. 4 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001.

2. Fatte salve le limitazioni di cui al primo comma dell'art.42, costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali fatiscenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.
3. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche rifacimento ex-novo di locali per i servizi igienici e tecnologici.
4. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico
5. Con riferimento alle aree scoperte, la manutenzione straordinaria comprende interventi di collocazione di elementi di arredo, superficiali movimenti di terreno, pavimentazione di percorsi o sostituzione di quelle esistenti.

ART. 5 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli così definiti dall'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001.
2. Sono da ricomprendere in tali definizioni le seguenti categorie di intervento:
 - a) **restauro scientifico**
 - b) **restauro e risanamento conservativo tipo A) e tipo B);**
 - c) **ripristino tipologico.**
3. Sono altresì da ricomprendere in tale definizione gli interventi di adeguamento delle abitazioni che riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle abitazioni.

4. RESTAURO SCIENTIFICO

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

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle abitazioni.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - 1) il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - 2) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - 3) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - 4) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - 5) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - 1) murature portanti sia interne che esterne;
 - 2) solai e volte;
 - 3) scale;
 - 4) tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

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

5. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno di sottocategorie.

a) Restauro e risanamento conservativo tipo A

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

Il tipo di intervento prevede:

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

b) Restauro e risanamento conservativo tipo B

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

Il tipo di intervento prevede:

- 1) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni sui quali sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;

- 2) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- 3) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- 4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

c) Ripristino tipologico

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

Il tipo di intervento prevede:

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

ART. 6 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001.
2. In tali interventi sono ricompresi gli interventi di ristrutturazione e di ripristino edilizio. Possono altresì essere ricompresi il ripristino tipologico (nei casi non configurabili ai sensi dell'art. 5), la demolizione totale dell'edificio e la sua ricostruzione a condizione che essa avvenga all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente.
3. Si definisce ristrutturazione edilizia globale quella che interessa l'intero edificio: ristrutturazione parziale ogni altro caso.
4. Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
6. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.
7. I tipi di intervento definiti Ristrutturazione edilizia sono specificati all'interno di sotto categorie.

a) Ristrutturazione

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

Il tipo di intervento prevede:

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

b) Ripristino edilizio

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

Il tipo di intervento prevede:

- 1) la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato.

ART. 7 MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una zona territoriale omogenea, un singolo immobile o una unità immobiliare.
2. Le destinazioni d'uso cui i beni immobili sono preposti devono risultare compatibili con la classificazione di zona, con il grado di tutela attribuito e/o con le caratteristiche storico-culturali degli edifici individuati dal Piano Regolatore Generale.
3. Quest'ultimo determina pure le ipotesi in cui sono escluse modificazioni e quelle in cui è invece possibile, nei limiti definiti dallo stesso strumento generale, procedere a modifiche con o senza opere a ciò preordinate.
4. Per quanto attiene l'immobile singolo o la singola unità immobiliare, la destinazione d'uso risulta dalla licenza o concessione edilizia o permesso di costruire, dalla classificazione catastale attribuita nel primo accatastamento oppure è desumibile dalla tipologia e dall'organizzazione distributiva del fabbricato.
5. I predetti criteri di rilevazione non sono tra di loro alternativi ma devono essere utilizzati nell'ordine proposto.
6. Le norme tecniche definiscono le destinazioni d'uso secondarie compatibili con le destinazioni d'uso principali
7. Salvo diversa previsione delle norme tecniche:
 - a) gli usi turistici sono sempre compatibili con la residenza;
 - b) gli usi commerciali e direzionali sono sempre compatibili con la residenza ad eccezione delle strutture di vendita all'ingrosso, gli ipermercati e le discoteche e i locali di pubblico ritrovo (bowling, cinema, teatri ecc.) con utenze superiori ai 500 abitanti;
 - c) l'artigianato di servizio ed il cosiddetto artigianato *artistico* sono sempre compatibili con la residenza, purchè non siano fonte di emissioni inquinanti nocive per i residenti;
 - d) è ammesso l'insediamento di attività produttive nelle zone residenziali a condizione che:
 - 1) il volume lordo (VI) occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la superficie totale (St) minore di 251 mq., con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.
 - 2) le caratteristiche tipologiche e costruttivo - edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno;
 - 3) le attività non rientrino nell'elenco delle industrie insalubri di cui al D.M. 05.09.1994 e non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti.
 - e) è riconosciuta la compatibilità tra destinazione produttiva, la vendita all'ingrosso, gli ipermercati, le discoteche e i locali di pubblico ritrovo (stadi, palestre, bowling, cinema, teatri, ecc.) che comportano la presenza simultanea superiore ai 500 utenti.
8. Il Piano Regolatore Generale determina per zona o per singolo immobile la percentuale di usi diversi dalla residenza compatibili con quest'ultima destinazione specifica.
9. Per gli immobili esistenti, ove non esistano particolari indicazioni nel Piano Regolatore Generale è sempre consentita la modificazione d'uso in atto per renderla conforme alla destinazione stabilita dal Piano Regolatore Generale.

ART. 8 NUOVA COSTRUZIONE

1. Si definisce "nuova costruzione" l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.

2. Rientrano in questo tipo di intervento le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità od incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (art. 20 D.P.R. 15/06/53, n. 393).
3. Ai fini procedurali nonché per la definizione degli oneri di urbanizzazione e dell'onerosità del permesso di costruire, rientrano in tali categorie anche gli interventi di ripristino tipologico ed edilizio, quando i suddetti si configurano come interventi del tutto di nuova costruzione.

ART. 9 AMPLIAMENTO

1. Si definisce "ampliamento" di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento fino ad un massimo del 20% dei volumi esistenti per modifica planimetrica o sopraelevazione. Per incrementi superiori al 20% l'intervento si considera di nuova costruzione.
2. Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

ART. 10 DEMOLIZIONE

1. Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.
2. Gli interventi di demolizione sono specificati all'interno di due sottocategorie:
 - a) demolizione senza ricostruzione;
 - b) demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato diverso in tutto o in parte all'esistente.

ART. 11 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 3 lett. f del D.P.R. 380/2001).

ART. 12 SISTEMAZIONE DEI TERRENI

1. Si definisce sistemazione dei terreni quell'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

ART. 13 INTERVENTO RELATIVO ALL'ARREDO URBANO E ALLE OPERE MINORI

1. Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:
 - a) cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
 - b) vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
 - c) lapidi e cippi commemorativi;
 - d) cabine di pubblici servizi;
 - e) manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
 - f) altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;
 - g) recinzioni;
 - h) tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
 - i) manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
 - j) arredi esterni purché di dimensioni contenute e realizzati con strutture, facilmente amovibili (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, casette in legno, ecc...). Gli arredi coperti dovranno rispettare i seguenti parametri:
 - 1) altezza massima esterna non superiore a 2,20 metri;

- 2) superficie massima esterna non superiore ad 8 m²;
 - 3) distanze non inferiori a metri 1,50 dal confine di proprietà, distanza inferiore sono consentite previo assenso fra proprietari;
 - 4) dovranno essere opportunamente inseriti nel contesto architettonico esistente;
 - 5) le cassette in legno dovranno essere collocate ai lati o sul versante opposto al fronte principale dell'edificio
- k) muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
 - l) sistemazione aree libere;
 - m) installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
 - n) depositi di materiali a cielo aperto;
 - o) edilizia funeraria.

TITOLO III: COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

ART. 14 DEFINIZIONE E COMPITI

1. La Commissione Edilizia è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio.
2. Nel settore urbanistico la Commissione Edilizia esprime il proprio parere solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune:
 - a) strumenti urbanistici generali e varianti;
 - b) strumenti attuativi del P.R.G. e varianti ;
3. Nel settore edilizio la Commissione Edilizia esprime il proprio parere in merito a:
 - a) Regolamento Edilizio, sue modificazioni e circolari esplicative;
 - b) interventi edilizi pubblici e privati, esclusi quelli sul patrimonio edilizio esistente e con ampliamenti fino al 30 % del volume e salvo quanto disposto al comma (4), con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico;
4. Gli interventi sottoelencati sono soggetti al parere della Commissione Edilizia soltanto qualora riguardino il patrimonio edilizio esistente soggetto ai vincoli di restauro e risanamento conservativo o tutelato ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, n° 42 o del presente PRG:
 - a) opere interne alla singola unità immobiliare, sia essa alloggio, unità produttiva o commerciale;
 - b) cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, anche connesse a trasformazioni fisiche;
 - c) stralciato...
 - d) recinzioni;
 - e) variazioni esterne che non incidano sulla tipologia e/o morfologia dell'edificio;
 - f) tettoie, piani di carico e pozzi;
 - g) sistemazione dei terreni, depositi a cielo aperto;
 - h) impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti salvo quanto previsto alla lettera e);
 - i) stralciato...
 - j) varianti ai sensi dell'art. 22 secondo comma del DPR 380/01 .
 - k) gli interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori di cui all'art. 13 non ricomprese nelle precedenti voci;

- l) elaborati relativi ad interventi già esaminati dalla Commissione Edilizia, modificati a seguito di prescrizioni tecniche o igienico - sanitarie dettate da norme vigenti;
5. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere nella composizione integrata ai sensi del successivo art. 17 con riguardo:
 - a) autorizzazioni ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 22.01.2004, n° 42, per gli interventi che ricadono in ambiti soggetti a tutela paesaggistico-ambientale;
 - b) alla valutazione del danno ambientale previsto dall'art. 167 del D.Lgs 22.01.2004, n° 42 e per l'adozione dei provvedimenti repressivi.

ART. 15 COMPOSIZIONE E NOMINA

1. La Commissione Edilizia è formata da membri eletti dal Consiglio Comunale e da membri di diritto.
2. Sono sempre membri di diritto:
 - a) il Responsabile dell'Area Tecnica o un tecnico suo delegato, in qualità di Presidente;
 - b) il Responsabile dell'istruttoria delle pratiche da esaminare o suo delegato nell'ambito dello stesso ufficio;
3. Sono membri elettivi n° 3 esperti eletti dal Consiglio Comunale con voto limitato ad uno ed assicurando la presenza di almeno un componente eletto dalle minoranze.
4. La qualificazione di esperto, per tutti gli esperti nominati, sia nelle materie urbanistiche, edilizie che in quelle ambientali va documentata con riferimento all'idoneo titolo di studio posseduto, alla qualificazione professionale, alle attività e agli incarichi svolti da comprovare anche mediante autocertificazione.
5. Il Comune può disporre forme di pubblicità o di selezione dei candidati accettando candidature proposte sia da Associazioni di categoria, ordini o collegi professionali, che da singoli cittadini in possesso dei requisiti specifici.
6. La commissione edilizia dura in carica per un periodo non superiore alla durata del consiglio comunale che l'ha nominata ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.
7. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
8. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, il Consiglio Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
9. Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, è un funzionario dell'Ufficio tecnico comunale all'uopo designato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 16 FUNZIONAMENTO

1. La Commissione Edilizia si riunisce nella Sede Municipale. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Responsabile del procedimento e pervenire almeno tre giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti da sottoporre alla Commissione Integrata, progetti preliminari e progetti normali, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione.
3. La C.E., qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere, per una sola volta, al rinvio dell'esame dell'istanza per i seguenti motivi:
 - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.E., per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
 - b) necessità di sopralluogo. Il progettista può chiedere di essere sentito dalla C.E. la quale decide in merito a maggioranza. Il parere della C.E. sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione.
4. La Commissione Edilizia esprime i seguenti pareri:
 - a) parere favorevole;

- b) parere favorevole con eventuali prescrizioni motivate;
 - c) parere contrario motivato. E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente. I pareri non conformi al parere di maggioranza dovranno comunque essere verbalizzati.
5. I componenti della Commissione edilizia non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione Edilizia motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o l'esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera del Consiglio Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
 6. E' presente ai lavori della Commissione Edilizia il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
 7. Delle adunanze della Commissione Edilizia viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da tutti i commissari presenti, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del dalla Commissione Edilizia" completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente e di tutti i commissari presenti.

ART. 17 COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

1. La Commissione Edilizia integrata, nelle ipotesi previste dall'art. 4 della L.R. 31.10.94 n° 63, esprime il proprio parere in merito a:
 - a) autorizzazioni ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs -22.01.2004, n° 42, per gli interventi che ricadono in ambiti soggetti a tutela paesaggistico-ambientale o per gli interventi sugli immobili definiti Beni Culturali dal PRG e sui quali sia definito il grado di tutela;
 - b) alla valutazione del danno ambientale previsto dall'art. 167 del D.Lgs -22.01.2004, n° 42 e per l'adozione dei provvedimenti repressivi.
2. Alla Commissione Edilizia integrata si applicano tutte le disposizioni concernenti la formazione, durata, convocazione, votazione, verbalizzazione ecc. stabilite ai precedenti artt. 15 e 16, con la precisazione che per la validità delle sedute della Commissione Edilizia integrata deve essere presente almeno uno dei componenti esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.
3. La presenza degli esperti modifica il numero totale dei componenti per dichiarare regolare la seduta e per esprimere il parere.

ART. 18 DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

1. La Commissione Edilizia all'inizio dell'attività consultiva può formulare, in un documento denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi potrà definire fra l'altro:
 - b) criteri e procedure per il supplemento di istruttoria ai sensi del comma 3 dell'art. 16;
 - c) criteri e modalità di valutazione per la formulazione del parere preventivo;
 - d) regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
 - e) possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;
 - f) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la C.E. si atterrà per la formulazione del proprio parere;
 - g) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
 - h) correttezza deontologica;
 - i) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
2. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio comunale.

3. Qualora le Commissioni Edilizie che si susseguono di triennio in triennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.

PARTE SECONDA

NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

TITOLO I: CERTIFICATO D'USO

ART. 19 DEFINIZIONE

1. Il certificato d'uso indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica-edilizia.
2. In particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio del permesso di costruire.

ART. 20 RICHIESTA

1. L'avente titolo al rilascio del permesso di costruire ha diritto a chiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale il rilascio del certificato d'uso.
2. La richiesta di certificato d'uso, redatta su modello predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale e sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere altresì una apposita dichiarazione sottoscritta dal tecnico incaricato che riporti tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, lo stato d'uso attuale ed i parametri urbanistici ed edilizi. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

ART. 21 RILASCIO

1. Il certificato d'uso è rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale agli aventi titolo entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta.
2. Il certificato d'uso conserva validità a tempo indeterminato dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.

TITOLO II: PARERE PREVENTIVO

ART. 22 DEFINIZIONE

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

ART. 23 RICHIESTA

1. L'avente titolo a richiedere del permesso di costruire, prima della presentazione della domanda può richiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale un parere preventivo alla Commissione Edilizia su un progetto

preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:

- a) piani urbanistici attuativi;
 - b) immobili vincolati;
 - c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.
2. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi la Commissione Edilizia. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:
- a) planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
 - b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni;
 - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
 - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione deve tenere conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata.
3. Gli uffici comunali, verificata la completezza della documentazione presentata e la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato, trasmettono il progetto preliminare alla Commissione Edilizia.

ART. 24 COMUNICAZIONE

1. Il parere preventivo è comunicato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.
2. Il parere preventivo conserva validità a tempo indeterminato, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

TITOLO III: PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 25 OGGETTO

1. Il permesso di costruire deve essere richiesto al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale per tutte le opere edilizie, escluse quelle soggette ad denuncia di inizio attività (art. 42) e quelle di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001.
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54, comma 2 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Il permesso di costruire può essere:
 - a) gratuito, nei casi previsti dalla legge;
 - b) oneroso. L'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data del rilascio;
 - c) convenzionato

ART. 26 SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire di cui al precedente art. 25 i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria.

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

- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) i locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;

Nei casi e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispezzato Provinciale dell'Agricoltura;

- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - 1) il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - 2) l'assegnatario di terre incolte;
 - 3) il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - 4) il concessionario di beni demaniali;
 - 5) colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.
 - j) In luogo del titolare possono presentare domanda:
 - 1) il delegato, procuratore o mandatario;
 - 2) il curatore fallimentare;
 - 3) il commissario giudiziale;
 - 4) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
2. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda del permesso di costruire, potrà essere presentata una dichiarazione ai sensi art. 4 Legge 15/1968 temporaneamente sostitutiva del documento.

ART. 27 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

1. La richiesta del permesso di costruire deve essere inoltrata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune. La richiesta del permesso di costruire ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

2. Alla domanda devono essere allegati, pena l'improcedibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati (definiti per tipologia di intervento da apposita modulistica predisposta dagli uffici comunali), salvo prescrizioni del P.R.G. e di P.P. per particolari zone:
- a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi dell'articolo precedente, comma 2;
 - b) copia del certificato d'uso, qualora richiesto e rilasciato;
 - c) copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;
 - d) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
 - e) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1.2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
 - f) rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
 - g) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
 - h) elaborati grafici di progetto comprendenti:
 - 1) planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
 - 2) prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
 - 3) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione delle superfici utili e dei volumi netti e delle destinazioni d'uso dei singoli locali;
 - 4) per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;
 - 5) planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
 - rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
 - rete elettrica esterna e posizione dei contatori;
 - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
 - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
 - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
 - tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
 - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.);
 - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
 - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;

- posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;
 - i) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio e nel certificato d'uso, o alle norme di attuazione del P.R.G. in assenza di certificato.
 - j) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2, del D.P.R. 447/91 del 6/12/91;
 - k) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
 - l) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili tutelati ai sensi degli artt. 10 e 11 del D.Lgs 22.01.2004, n° 42 (ex. L.1089/39), o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento o comunque nei casi previsti dal P.R.G.;
 - m) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di costruzione, schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo (nel caso di permesso di costruire convenzionato);
 - n) parere del Servizio competente dell'U.L.S.S. nel caso di interventi edilizi riguardanti attività produttive;
 - o) documentazione per la prevenzione incendi:
 - 1) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto;
 - 2) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentato:
 - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
 - planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc.);
 - p) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
 - 1) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76, L.R. 33/85 e loro successive modificazioni ed integrazioni);
 - 2) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988;
 - 3) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
 - 4) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1° marzo 1991;
 - 5) autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (vincolo idrogeologico);
 - q) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
 - 1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
 - 2) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
 - 3) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di permesso di costruire gratuito);
 - r) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
 - s) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc..., prescritti.
3. Per le opere di urbanizzazione:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
 - 1) rilievo del verde;
 - 2) costruzioni e manufatti esistenti;
 - 3) elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
 - 4) viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotate;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- f) particolari costruttivi.

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

4. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88.
5. Gli elaborati sopracitati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della permesso di costruire sul quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
6. La richiesta del permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Edilizio.

ART. 28 PROCEDURE PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI

1. Al momento della presentazione della domanda del permesso di costruire a l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7.8.90 n° 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.
2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della legge 7.8.90 n° 241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 gg. dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. La documentazione integrativa dovrà pervenire entro 180 gg. dalla richiesta del comune, pena la decadenza della domanda del permesso di costruire. Entro 10 gg. dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.
3. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, nel caso sia dovuto, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. Il presente regolamento edilizio determina i casi in cui il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto.
4. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica:
 - a) la completezza della documentazione presentata;

- b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
 - c) la corrispondenza dei dati di progetto con quanto previsto nel certificato d'uso, nel caso di avvenuto rilascio. In assenza di certificato d'uso, la verifica è estesa alla conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.
5. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere nei casi previsti. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà inoltre avvalersi del parere della Commissione Edilizia per la valutazione dell'idoneità del tecnico progettista rispetto all'intervento richiesto.
6. Qualora la domanda del permesso di costruire venga rigettata, con la seconda istanza l'interessato può chiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.

ART. 29 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Nel caso che il richiedente il permesso di costruire abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dall'art. 26, comma 2°, prima del rilascio della del permesso di costruire dovrà presentare il documento richiesto.

ART. 30 RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

2. Il permesso di costruire è rilasciato entro 15 gg. dalla scadenza del termine di cui al comma 2 dell'art. 28, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia. Del suo rilascio è data comunicazione immediata all'interessato.
3. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro 15 gg dal ricevimento della richiesta.
4. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i 15. gg. successivi, un commissario *ad acta* che, nel termine di 30 gg., adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della del permesso di costruire. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del Comune.
5. Le determinazioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale sulla richiesta del permesso di costruire in contrasto con il parere della Commissione Edilizia, sono comunicate, con le relative motivazioni, al richiedente ed alla Commissione Edilizia.

ART. 31 ATTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. L'atto del permesso di costruire deve contenere:
- a) gli estremi della richiesta e del permesso di costruire;
 - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso di costruire;
 - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso di costruire è subordinato;
 - f) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di-costruzione;
 - g) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; il permesso di costruire deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
 - h) la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti dalle Commissioni Consultive Comunali; qualora le decisioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;

- i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
 - j) l'entità e le modalità di versamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 e seguenti del D.P.R. 380/2001 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente.
2. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
3. Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
- a) di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello ai sensi dell'art. 48 del Regolamento Edilizio, qualora prescritto nel Permesso di Costruire;
 - b) di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
 - c) di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi delle leggi 1086/71;
 - d) di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori, del costruttore, dei coordinatori in materia di sicurezza, che dovranno sottoscrivere prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
 - e) di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
 - f) di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, dei coordinatori in materia di sicurezza, delle ditte esecutrici, degli installatori;
 - g) di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati;
 - h) di richiedere le eventuali visite di controllo;
 - i) di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
 - j) di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano, ecc.;
 - k) di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
 - l) di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
 - m) di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di agibilità, di cui all'art. 54 del R.E. con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.
4. L'atto con il quale viene rilasciato il permesso di costruire può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

ART. 32 DECADENZA E ANNULLAMENTO

1. Il titolare decade dal permesso di costruire nei seguenti casi:
 - a) mancato ritiro entro il termine;
 - b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 1, lett. i) dell'art. 31;
 - c) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.
2. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale con apposito atto e notificata agli interessati.
3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza dal permesso di costruire, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso di costruire per la parte di opera non ultimata.

4. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti dalla legge, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nel permesso di costruire, con apposito provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

TITOLO IV: (STRALCIATO)

TITOLO V: DISPOSIZIONI VARIE

ART. 38 DEROGHE

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali può essere rilasciata, nei casi e nei modi previsti dall'art. 80 della L.R. n. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 39 VOLTURE

1. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura della del permesso di costruire facendone apposita domanda al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

ART. 40 PUBBLICITÀ DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

1. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale va pubblicato all'albo pretorio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.
2. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, dei permessi di costruire e dei relativi atti di progetto.

ART. 41 OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE

1. Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dagli organi comunali. La delibera di approvazione ha i medesimi effetti del permesso di costruire.
2. I progetti dovranno essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.
3. I progetti devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel R.E. in relazione al tipo d'intervento.
4. Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio e lo sottopongono al parere della Commissione Edilizia prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

TITOLO VI: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

ART. 42 OGGETTO

1. I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380 e successive modificazioni:
 - a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n° 97 del 16 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
 - f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
 - g) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
 - h) parcheggi di pertinenza del sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
 - i) ogni altro intervento riconducibile alla identificazione di cui all'art. 22 del D.P.R. 6.6.2001, n° 380.
2. Ai fini dell'applicazione del primo comma non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parte di esse.
 3. E' vietata la ristrutturazione "pesante" di unità immobiliari attraverso l'artificiosa e graduale applicazione della categoria di intervento "opere interne".
 4. La facoltà di cui al comma primo è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:
 - a) gli immobili interessati sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale sono subordinati al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative;
 - b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.
 5. La denuncia di inizio attività di cui al presente articolo deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori;
 6. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.
 7. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di permesso di costruire.

ART. 43 MODALITÀ

1. Nei casi di cui all'art. 42, trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.
2. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma precedente, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
3. Nei casi di cui all'art. 42, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, ove entro il termine di cui al comma primo sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla osta, pareri, assensi comunque denominati.

TITOLO VII: PIANI ATTUATIVI

ART. 44 DEFINIZIONE

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Regolatore Generale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano fra questi:
 - a) i piani di iniziativa pubblica comprendenti:
 - b) piano particolareggiato (P.P.);
 - c) piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
 - d) piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
 - e) piano di recupero di iniziativa pubblica (P.R. i.pu.);
 - f) i piani di iniziativa privata comprendenti:
 - g) piano di lottizzazione (P. di L.);
 - h) piano di recupero di iniziativa privata (P.R. i.pr.).
2. I piani attuativi sono normati dal capo II della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni; i piani di recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della legge 457/78 e successive modificazioni.

ART. 45 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA. RICHIESTA

1. La richiesta di approvazione, inviata al Sindaco e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati. Dei soggetti sopraccitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.
2. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione dalle norme del P.R.G. ed in conformità con l'art. 12 L.R. 61/85, è la seguente:
 - a) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:
 - 1) estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento e al suo intorno, con indicazione dell'area;
 - 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e visura catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc..;
 - 3) planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le quote comprendente:
 - rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - viabilità e toponomastica;
 - altri eventuali vincoli;
 - 4) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
 - 5) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa.
 - b) ELABORATI DI PROGETTO:
 - 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici. Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei

fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio. In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;

- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);
- 4) norme tecniche di attuazione. Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:
 - superficie d'intervento;
 - superficie catastale;
 - superficie territoriale St. Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, v'è specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
 - superficie fondiaria Sf;
 - superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
 - superficie coperta Sq e/o volume netto Vn esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - superficie coperta Sq e/o volume netto Vn esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
 - superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
 - rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;
 - superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
 - altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
 - caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio singoli permessi di costruire;
 - norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - (a) spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - (b) verde pubblico e privato;
 - (c) materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
 - (d) recinzioni;
 - (e) materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
 - (f) numero e caratteristiche degli accessi carrai.

c) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G.. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche. La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

d) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

- 1) l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- 2) la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- 3) l'illustrazione del programma di attuazione del piano;
- 4) i costi di massima delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente;
- 5) la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di P.R.G., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.

e) SCHEMA DI CONVENZIONE

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art. 28 della L. 17 giugno 1942, n. 1150 (art. 8, L. 6 agosto 1967, n. 765), e dall'art. 63 della L.R. n. 61/85 e successive modificazioni. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:

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

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

f) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:

- 1) parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità con l'art. 27 della L. 1570/41 ai fini dell'installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti;
- 2) autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, n° 42;
- 3) autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;

- 4) approvazione dei progetti di massima di cui al punto B 3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL. SIP. Aziende Municipalizzate, ecc..;
- 5) altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

ART. 46 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA. RICHIESTA

1. La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

ART. 47 APPROVAZIONE

1. I piani attuativi di iniziativa privata, sottoposti all'esame della C.E., sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati dall'art. 63 L.R. 61/85 e successive modificazioni. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere i permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
3. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

PARTE TERZA

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

TITOLO I - ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 48 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. Prima di iniziare i lavori il titolare del permesso di costruire è tenuto a richiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione. Dovrà inoltre richiedere agli Enti o ai Concessionari di servizi pubblici, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale, i punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite da personale del Comune o degli Enti o Concessionari di servizi pubblici oppure dal titolare del permesso di costruire e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale o dei suddetti Enti o Concessionari.
3. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. La visita deve essere eseguita da parte degli uffici preposti entro 30 giorni dalla richiesta.
4. Trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il Direttore Lavori trasmetterà al Comune un'apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al primo comma.

ART. 49 COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale entro 15 giorni.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
 - a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della L. 5/11/71, n. 1086;
 - b) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della legge 10/91;

ART. 50 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che svolge tale attività avvalendosi degli uffici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. Il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi della denuncia di inizio attività o del permesso di costruire rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art. 15 della Legge 47/85, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 27 e seguenti della del D.P.R. 380/2001.
5. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ingiunge gli opportuni provvedimenti.

ART. 51 CONDUZIONE DEL CANTIERE

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

ART. 51 BIS - MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONE IN QUOTA

1. Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia di inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22 settembre 2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive. La mancata previsione delle misure di cui al comma 1, costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio attività a costruire. Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo. Il comune potrà procedere ad effettuare gli adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità. Gli interventi soggetti a sola comunicazione preventiva, come l'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) di cui al capo 3 del D.Lgs n. 115/2008, e gli interventi di manutenzione straordinaria sul tetto indicati all'art. 5 Legge n. 73/2010 dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata.
2. Modalità operative: i progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 DPR 380/2001. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato nell'art. 20 comma 1 DPR 380/2001, o soggetti a sola comunicazione preventiva, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle USL.
3. Documentazione progettuale: i sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, di norma 1:100 indicante, tra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dall'allegato al DGR n. 2774 del 22/09/2009, tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

4. Conteggio volumetrico: eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dell'allegato al DGR n. 2774 del 22/09/2009 (h. max = 1,80 e largh. Max 0,70).

ART. 52 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

5. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
6. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (D.Lgs 22.01.2004, n° 42).

ART. 53 VARIANTI AI PROGETTI

1. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.
2. Sono varianti essenziali al progetto approvato quelle definite al 3° comma dell'art. 92 della L.R. 61/85 e successive modificazioni. Le suddette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, di un nuovo permesso di costruire sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.
3. Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare:
 - a) quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune, anche successivamente alla realizzazione dei lavori e deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della legge n. 47/1985;
 - b) quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 2 e non ricomprese fra quelle sopra definite in corso d'opera. Dette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

Le varianti non essenziali comportano il rilascio da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di un nuovo permesso di costruire, che si affianca al precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

4. La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti è la seguente:
 - a) per le varianti di cui al comma 2, la medesima di cui al precedente art. 27;
 - b) per le varianti di cui al comma 3:
 - 1) domanda al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;
 - 2) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste (colore giallo per le opere non eseguite o da demolire, colore rosso per quelle da realizzare);
 - 3) gli altri elaborati previsti dall'art. 34 nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni, ecc. iniziali.
5. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del permesso di costruire e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

TITOLO II: CONCLUSIONE DEI LAVORI

ART. 54 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E DI CONFORMITÀ EDILIZIA

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire o denuncia di inizio attività e comunicata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale 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 e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.
2. Ai fini del rilascio del certificato di agibilità, il titolare del permesso di costruire deve presentare al Comune i seguenti documenti:
 - a) scheda tecnica descrittiva di cui al successivo art. 55, dell'immobile realizzato, debitamente sottoscritta dal titolare del permesso di costruire, e da un tecnico abilitato, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale;
 - b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ove presenti;
 - c) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.F.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso di costruire e del direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - d) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
 - e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
 - f) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203;
 - g) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76 e della Legge regionale 33/85 e successive modificazioni;
 - h) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14/6/1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
 - i) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
 - j) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
 - k) dichiarazione del Direttore Lavori e del richiedente ai sensi dell'art. 25 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001;
3. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, qualora richiesto dagli interessati in sostituzione del certificato di agibilità, dovrà essere presentata al Comune, in aggiunta alla documentazione di cui al punto 2) la seguente documentazione:
 - a) dichiarazione di conformità di cui al terzo comma dell'art. 55 con richiesta di verifica previo sopralluogo degli Uffici comunali preposti.

ART. 55 SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA

1. Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio. Tale Scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.

2. La scheda deve contenere:
 - a) i dati catastali e urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
 - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
 - c) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti cogenti e raccomandati, ai livelli previsti dal Regolamento Edilizio per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
 - d) gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro;
 - e) una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle eventuali prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata.
3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate.
4. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva, già depositata, sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito, pena l'applicazione delle sanzioni previste dal successivo art. 85.
5. Gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività, con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo e/o riguardanti attività produttive, non sono soggetti all'obbligo della compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.
6. In particolare, in caso di aggiornamento della scheda esistente, la stessa verrà presentata al Comune unitamente alla dichiarazione di conformità di cui al comma 3 per il rilascio del certificato aggiornato di agibilità, secondo le procedure di cui al successivo art. 57.

ART. 56 VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA AL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. Ai fini del rilascio del certificato di agibilità, il responsabile del procedimento, entro il termine perentorio di 15 giorni dalla presentazione della domanda, può richiedere per una sola volta l'integrazione della documentazione presentata, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente, ovvero la regolarizzazione della stessa.
2. la richiesta di integrazione o di regolarizzazione della domanda di agibilità interrompe i termini per la formazione del silenzio assenso. Il termine di trenta giorni inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione dei documenti integrativi.
3. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, prima del rilascio del certificato di agibilità, può disporre un'ispezione per il controllo e verifica dell'opera eseguita. Tali operazioni saranno effettuate dagli uffici comunali ovvero da un tecnico incaricato dal Comune il cui nominativo è compreso nell'elenco di cui al successivo art. 58.
4. Il soggetto incaricato del controllo verifica l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.
5. Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella documentazione allegata alla domanda di agibilità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale 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. 57 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. Il certificato di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. 6/6/2001, n 380 viene rilasciato per tutte le opere soggette a permesso di costruire e nel caso di denuncia di inizio attività, per gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo e per quelli riguardanti attività produttive.

2. Il certificato di agibilità è rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale entro 30 gg. dalla data di presentazione della domanda o dalla data di presentazione di documenti integrativi.
3. In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 30 gg. dalla data di presentazione della domanda o 60 gg. In caso di autocertificazione del parere igienico-sanitario, fatta salva l'interruzione di termini di cui al comma 1 dell'art. 56, agibilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, può sempre disporre l'ispezione di cui al comma 3 dell'art. 56 e, eventualmente, dichiarare la non agibilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.
4. I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo preventivo, nonché, nel caso di controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite da apposita delibera della Giunta Comunale.
5. contestualmente al rilascio del certificato di agibilità dovrà essere attribuito il numero civico.

ART. 58 ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di agibilità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può avvalersi, nei casi previsti dal precedente art. 56, dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza.
2. Il Comune delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente;
3. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.

ART. 59 SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

1. Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Sindaco può dichiarare 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 (S min. = 28 mq. per alloggio), o di altezza (h min. = 2,20 m.);
 - d) grave carenza 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.

PARTE QUARTA

NORME PARTICOLARI

TITOLO I: TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. 60 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari.
2. L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale unitamente al certificato di agibilità.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc..) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

ART. 61 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

1. Le acque meteoriche proveniente dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche.
2. E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la denuncia di inizio attività per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (Genio Civile), ai quali spetta pure il rilascio del permesso di costruire/denuncia di inizio attività per la derivazione di acque sotterranee. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta, del permesso di costruire/denuncia di inizio attività le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta.

ART. 62 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo.
2. La scelta e la collocazione delle essenze nonché le modalità di tutela di quelle esistenti viene regolamentata, qualora esistente, dall'apposito Piano Comunale del Verde.
3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto dopo l'approvazione del piano comunale del verde comporta le sanzioni previste dall'art. 7-bis del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

TITOLO II: PRESCRIZIONI VARIE.

ART. 63 MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.

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

2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del permesso di costruire o denuncia di inizio attività.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 7-bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

ART. 64 FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, ecc.
2. Negli edifici classificati tipologicamente o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.
3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.

ART. 65 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
 - a) cm. 30, per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml. 250 dal suolo;
 - b) cm. 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml. 250 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
 - c) le vetrate, gli oscuri e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m., misurata dal piano del marciapiede, o di m.4,50 sul piano stradale.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

ART. 66 ALLINEAMENTI

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

ART. 67 COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e

materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio, nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

ART. 68 APERTURE DEI SOTTERRANEI SU SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

ART. 69 NUMERAZIONE CIVICA

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).
2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

ART. 70 INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE, ECC.

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

ART. 71 PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che potrà essere assoggettata ad apposita tassa.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml. 3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

ART. 72 STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
2. E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
3. I cortili dovranno essere pavimentati in modo tale da consentire il drenaggio, anche parziale, delle acque meteoriche.

4. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

ART. 73 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI

1. I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque di deflusso.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

ART. 74 RECINZIONI

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada non debbono superare l'altezza di ml.1.00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa.
2. Le recinzioni di aree private non devono superare l'altezza di m. 1,50 e devono essere realizzate con siepi, reti, cancellate, grigliati e muri. Questi ultimi non devono superare l'altezza di m. 0,50 e possono avere sovrastante rete o cancellata. Solo in corrispondenza dei cancelli pedonali e carrai è ammessa la costruzione di brevi tratti di recinzione con muratura cieca dell'altezza di m. 1,50.
3. Entro i limiti delle zone artigianali e industriali le recinzioni non prospettanti su strade possono essere realizzate con murature cieche fino all'altezza di m. 1,50.
4. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
5. Gli elementi costitutivi i varchi di accesso delle recinzioni potranno prevedere un'altezza non superiore a ml. 2,00, ad eccezione di singola punta, vertice o pinnacolo, il tutto preferibilmente di forma regolare e compatibilmente con il contesto ambientale.

ART. 75 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Il titolare della denuncia di inizio attività o del permesso di costruire, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.
2. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare della denuncia di inizio attività o del permesso di costruire ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.
4. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

PARTE QUINTA

REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

TITOLO I: DEFINIZIONI E CONTENUTI

ART. 76 LOCALI ABITABILI

1. I locali di abitazione debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 05.07.1975 e successive modifiche. In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto dovranno avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14 e di una stanza da letto di almeno mq. 14.

L'alloggio deve avere una superficie abitabile non minore di mq. 60.

Per ogni edificio condominiale è consentita la realizzazione di due unità abitative, una di superficie abitabile non minore di mq. 45 e una non minore di mq. 35, ogni 5 unità residenziali.

Per ogni edificio con meno di 5 unità può essere ricavata una unità abitativa con superficie abitabile non minore di mq. 45.

Per superficie abitabile ai fini del calcolo della superficie minima si intende la superficie utile abitabile (Su) e la superficie non residenziale (Snr) calcolata al 100% computando solo i vani interni all'alloggio, escludendo quindi garage, cantine, soffitte, logge, balconi, ecc.

I locali di abitazione devono possedere i seguenti requisiti:

- a) altezza interna minima utile non inferiore a m. 2.70; per i locali accessori l'altezza minima è di m. 2.40.
- b) superficie di illuminazione ed aereazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

I locali destinati ad attività commerciale dovranno avere altezza media non inferiore a ml. 3.00, fatte salve le altezze dei locali per dette attività già esistenti ed i loro ampliamenti, nonché quelle degli edifici esistenti in zona "A" alla data di adozione della presente variante, per i quali è ammessa un'altezza non inferiore a ml. 2.70.

E' ammesso l'utilizzo di locali ad uso cucina su edifici esistenti purché aventi un'altezza non inferiore a ml. 2.70.

E' ammesso l'utilizzo di locali per artigianato di servizio su edifici esistenti purché aventi un'altezza non inferiore a ml. 2.70.

1. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione d'uso, sono ammessi valori inferiori delle altezze, qualora non s'intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (edifici vincolati e/o classificati). L'altezza non potrà comunque essere inferiore a m. 2.20 (art. 59). I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:
 - la proiezione orizzontale del soppalco non eccede $\frac{1}{2}$ della superficie del locale;
 - l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale ≥ 2.20 m.; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima dovrà essere ≥ 1.80 m. e l'altezza media ≥ 2.20 m.;
 - le zone abitabili dei soppalchi sono aperte e la parte superiore è munita di balaustra;
 - ai fini del calcolo del rapporto illuminante e ventilante i livelli di prestazione dei requisiti vanno calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
 - l'altezza media della parte non soppalcata deve essere ≥ 2.70 m.

2. Per gli interventi di nuova costruzione e comunque negli alloggi minimi sono ammessi soppalchi, a condizione che l'altezza delle singole parti non sia inferiore a m. 2.40 per soffitti orizzontali, con valore minimo non inferiore a 2.00 m. per soffitti inclinati e con altezza virtuale minima di 2,70 m. ($h_v = v/s$) conteggiata relativamente all'intera cubatura e superficie. In tal caso la superficie del soppalco può essere computata ai fini della superficie minima prevista per gli alloggi monostanza dal D.M. 5.7.1975.
3. Per le autorimesse di solo parcheggio ad uso privato l'altezza minima deve essere di 2.40 m.; è ammessa un'altezza minima di 2.20 m. nei soli casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente e per capacità inferiore a 9 autoveicoli.

ART. 77 CUCINE

1. Le cucine, oltre ai requisiti dell'articolo precedente, devono comunque garantire l'aspirazione di fumi e vapori nei punti di produzione, prima che si diffondano nell'ambiente allontanandoli mediante canna di esalazione, con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso di aria compensativa, che deve tener conto della concomitante presenza di impianti a combustione. Qualora negli edifici esistenti non esista la pratica possibilità di applicazione della cappa, è tollerato l'impiego di un elettroventilatore applicato alla parete esterna od alla finestra del locale.

ART. 78 LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

1. Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio completo di: wc, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avere i seguenti requisiti:
 - a) essere conforme alle norme di cui al D.M. 14.06.1989 n. 236;
 - b) superficie non inferiore a mq. 4.00;
 - c) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0.80.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m. 2.00.

Qualora l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati.

In conformità all'art. 18 della Legge 27.05.1975 n. 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati; i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq. 2.5 e provvisti di aereazione diretta dall'esterno come sopra specificato o di aereazione forzata.

ART. 79 SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

1. Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a m. 1.20 in caso di nuove costruzioni, m. 1.00 nel caso di edifici esistenti, ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale. In caso di recupero di edifici esistenti è possibile l'illuminazione artificiale. Sono scale principali le scale ad uso condominiale che servono a più di un alloggio. Per le scale interne all'alloggio, o di servizio è ammessa la larghezza minima di m. 1.00. Per gli edifici ad uso collettivo e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti. Deve essere previsto l'impianto di ascensore in fabbricati dove l'accesso alla più alta unità immobiliare è posta oltre il terzo livello, ivi compreso eventuali piani interrati. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto devono essere attuate le provvidenze di isolamento acustico. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia, ed in ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso alle carrozzine di bambini e disabili. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m. 1.00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di m. 1.00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

ART. 80 CORRIDOI E DISIMPEGNI

1. I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in m. 2.40; la larghezza minima è fissata in m. 1.00.

ART. 81 BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Nella progettazioni edilizie dovranno essere rispettate le norme contenute nella Legge 9.1.1989 n. 13, nel D.M. del 14.6.1989 n. 236, nel D.P.R. 06.06.2001 n. 380, Capo III – Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico art. 77-78-79-80-81-82, nella Legge Regionale Veneto 12.07.2007 n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche" e delle prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, allegate alla deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 509 del 02.03.2010.

ART. 82 PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI

1. Tutti i progetti presentati successivamente alla data di entrata in vigore del presente articolo possono accedere ai seguenti incentivi per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in caso di:
nuova costruzione (nuova edificazione, ampliamento, sostituzione edilizia);
ristrutturazione parziale;
ristrutturazione totale (mediante demolizione e ricostruzione fedele);
2. Per usufruire degli incentivi previsti, il richiedente dovrà sottoscrivere una dichiarazione con la quale:
 - richiede l'accesso all'incentivo economico;
 - si impegna a conseguire una determinata classe energetica;
 - che nel caso di ampliamento la classe energetica di riferimento è quella riferita all'intero edificio (esistente + ampliamento);
3. L'ottenimento degli incentivi economici, come riportati nella seguente tabella, è determinato dalla classe energetica di appartenenza, secondo il certificato presentato al momento della richiesta di agibilità:

PERCENTUALE DI SCONTO SUL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	CLASSE ENERGETICA
10 %	Classe B
15 %	Classe A
20 %	Classe A+

4. Le verifiche sugli interventi di efficienza energetica degli edifici che hanno determinato l'accesso a eventuali incentivi sono disposte a campione dal Comune di Piombino Dese con l'ausilio di tecnici competenti in materia.
5. Fatta salva l'applicazione della normativa vigente in materia di dichiarazioni non veritiere accertate dagli organi competenti, qualora, a seguito di ispezioni e/o verifiche ed analisi della documentazione inoltrata, venissero meno i requisiti per l'ottenimento delle agevolazioni economiche, il concessionario sarà tenuto al pagamento dell'intero contributo di costruzione dovuto secondo normativa vigente maggiorato dell'incentivo accordato.

PARTE SESTA

DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 83 TOLLERANZE

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte, con un massimo di cm. 10 nelle misure lineari. 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 ed i requisiti minimi.
2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati ai sensi degli artt. 10 e 11 del D.Lgs. 22.01.2004, n° 42 (ex. L.1089/39), ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili o con grado di tutela 1-2-3-4 definito dal P.R.G..

ART. 84 PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI

1. Si ritengono sanate a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abusività che non abbia comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione.
2. Il termine di prescrizione delle opere interne di cui all'art. 26 della L. 47/85, abusivamente eseguite, è di anni cinque.
3. E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni ivi previste, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85.
4. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 non sono applicabili agli immobili vincolati dal D.Lgs. 22.01.2004, n° 42, o con grado di tutela 1-2-3-4 definito dal P.R.G..

ART. 85 SANZIONI

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni di cui all'art. 7-bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

ART. 86 ENTRATA IN VIGORE

1. Il Regolamento Edilizio entra in vigore 15 gg. dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. In particolare, il presente regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio comunale n. del nonché le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento comunale d'Igiene deliberato dal Consiglio comunale in data

ART. 87 MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC-SIMILI

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

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

GLOSSARIO

ALLOGGIO

Insieme degli spazi privati funzionalmente correlati, destinati alla residenza di un nucleo familiare.

ATTIVITA' PREVALENTE

Attività esercitata nella maggior parte degli spazi edificati dell'organismo edilizio.

ATTIVITA' PRINCIPALE

Attività caratterizzante l'utilizzo dello spazio (es. attività di lavoro, soggiorno, studio, attività domestiche, ecc..).

ATTIVITA SECONDARIA

Attività non caratterizzante la fruizione degli spazi (disimpegno, passaggio, ripostiglio, ecc..).

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA

E' un documento rilasciato dal Comune, attestante che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

E' facoltativo e può essere richiesto dal concessionario per l'utilizzo dell'edificio.

Il medesimo certificato vale anche come dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Il certificato di conformità edilizia non vale come autorizzazione all'esercizio di attività specifica qualora essa sia soggetta a nulla-osta sanitario.

CERTIFICATO D'USO

E' un documento rilasciato dal Comune indicante ogni vincolo o prescrizione riguardante l'immobile interessato, che deve essere osservato in caso di attività urbanistica - edilizia.

E' necessario al tecnico incaricato per l'elaborazione del progetto.

COGENTI (REQUISITI TECNICI COGENTI)

Sono requisiti obbligatori su tutto il territorio comunale, in quanto essenziali per la sicurezza e la salute degli utenti.

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

(art. 14 del Regolamento Edilizio)

La Commissione edilizia è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio.

Nel settore urbanistico la Commissione Edilizia si esprime sugli strumenti urbanistici generali del Comune e su tutte le varianti nonché sugli strumenti attuativi dei P.R.G. limitatamente all'aspetto morfologico, della struttura urbana e territoriale.

Nel settore edilizio la Commissione Edilizia esprime il proprio parere in merito al Regolamento Edilizio, sue modificazioni e circolari esplicative nonché agli interventi edilizi pubblici e privati con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto e urbano, ambientale e paesaggistico.

CONTROLLO A CAMPIONE

Procedura mediante la quale il Comune stabilisce i criteri di scelta ed effettua le verifiche sulle richieste di rilascio del certificato di agibilità.

FAMIGLIA DI REQUISITI

Aggregazione di requisiti, raggruppati per omogeneità di obiettivi, in relazione alle esigenze al cui soddisfacimento i requisiti si riferiscono.

IMPIANTI TECNICI

Sono quegli impianti a servizio diretto delle costruzioni o dei Piani a partire dal punto di consegna dell'Ente erogatore del servizio quali rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianti di depurazione, ecc.

ISTRUTTORIA

Fase del procedimento comprendente tutte le operazioni che debbono essere svolte all'interno dell'ufficio tecnico comunale prima che il progetto venga sottoposto all'esame della Commissione Edilizia.

LIVELLO DI PRESTAZIONE

Definizione del parametro di riferimento per il quale si intende soddisfatta l'esigenza alla base del requisito.

MASSA EFFICACE

Si intende la massa frontale (Kg/Mq) della porzione di parete interna rispetto allo strato isolante. Nel caso di pareti in cui non sia presente uno strato isolante specifico, la massa efficace è pari al 50% della massa della parete.

NORMA OGGETTUALE

Norma che prescrive un determinato tipo di soluzione definita tipologia e/o sistema costruttivo.

NORMA PRESTAZIONALE

Norma riferita ad un livello di prestazione da raggiungere per ogni singolo requisito indipendentemente dalle soluzioni tipologiche e costruttive.

Ad esempio per il requisito "temperatura dell'aria interna" viene definito l'intervallo di temperatura richiesto, indipendentemente dagli impianti installati.

OBIETTIVI E FINALITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Gli obiettivi e le finalità principali del Regolamento Edilizio sono:

1. l'indirizzo e il controllo della qualità edilizia attraverso la definizione dei livelli minimi di prestazione delle opere edilizie nonché delle modalità di verifica degli stessi in sede di progetto, in corso di esecuzione ed ad opera costruita;
2. il corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale;
3. la formulazione di normative comunali, tali da rendere accessibile agli utenti l'informazione sui livelli di qualità delle opere edilizie nonché facilitare il compito degli operatori del processo edilizio;
4. la responsabilizzazione degli operatori pubblici, professionali e produttivi, mediante l'esplicitazione dei compiti e dei controlli nelle diverse fasi del processo edilizio.

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.

OPERATORI

Per operatori si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo partecipano al processo di intervento.

ORGANISMO ABITATIVO

Insieme di spazi edificati destinati principalmente alle abitazioni di un insieme di nuclei familiari.

ORGANISMO EDILIZIO

Insieme di spazi edificati destinati ad attività umane.

PARAMETRO EDILIZIO E/O URBANISTICO

(art. 2 del Regolamento Edilizio)

Definizione di limite riferito a variabili edilizie (altezza, distanza, superficie, volume,...) ovvero urbanistiche (superficie e indice di fabbricabilità fondiario, superficie e indice di fabbricabilità territoriale..)

PARERE PREVENTIVO

(art. 22 del Regolamento Edilizio)

E' il documento che, per opere di particolare importanza, può essere richiesto al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale al fine di ottenere una verifica da parte della Commissione Edilizia che costituisce indirizzo per la progettazione definitiva.

PRESCRIZIONI TECNICHE

Sono disposizioni alle quali debbono rispondere le opere edilizie e riguardano, sia l'aspetto formale che le prestazioni dell'edificio.

Quelle del primo tipo non sono riconducibili a parametri oggettivi e misurabili, essendo relative alla qualità formale e compositiva dell'opera, ed al suo inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico.

La verifica, viene effettuata dalla Commissione Edilizia in sede di esame di progetto e dal Comune in sede di controllo delle opere.

Le verifiche del secondo tipo riguardano il soddisfacimento di requisiti esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori e vengono effettuate, in sede di redazione di scheda tecnico-descrittiva, da tecnico incaricato, e poi controllate dal Comune per il rilascio del Certificato di agibilità.

PROCEDURA

Successione di attività della pubblica Amministrazione rigidamente codificate e finalizzate alla realizzazione di un interesse collettivo (es. Codice di procedura civile, Codice di procedura penale).

PROGETTO PRELIMINARE

(art. 22 del Regolamento Edilizio)

Elaborati progettuali da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia al fine di ottenere il parere preliminare per poter procedere alla elaborazione del progetto definitivo.

PROPOSIZIONE ESIGENZIALE

Espressione dell'obiettivo da raggiungere mediante il soddisfacimento del singolo requisito.

RACCOMANDATI (REQUISITI TECNICI RACCOMANDATI)

Requisiti raccomandati: sono requisiti tesi a garantire una più elevata qualità delle opere edilizie il cui soddisfacimento è di libera scelta dell'operatore.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Complesso di Norme tecniche, procedurali e sanitarie connesse alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, mediante le quali il Comune indirizza e controlla il processo di intervento degli operatori pubblici e privati.

REQUISITO

Richiesta di progettazione riferita ad un organismo edilizio nel suo insieme o a sue parti spaziali o tecnologiche strutturate sulla base delle specifiche esigenze dell'utenza.

SPECIFICA DI PRESTAZIONE

Insieme delle condizioni normative e/o indicative formulate per il soddisfacimento di un singolo requisito.

La specifica di prestazione si compone di:

1. definizione dei livelli di prestazione;
2. metodo di misura;
3. metodo di calcolo;

SCHEDA TECNICA DESCRITIVA

(art. 55 del Regolamento Edilizio)

E' la "carta di identità dell'immobile", articolata per le diverse unità immobiliari, nella quale sono riportati: i dati catastali e urbanistici, utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti cogenti e raccomandati, i dati metrici e dimensionali, nonché gli estremi dei provvedimenti di competenza del Comune afferenti l'immobile stesso.

In particolare, per gli immobili o parti di essi destinati ad attività industriali, la "scheda tecnica descrittiva" contiene anche gli elementi utili alla valutazione di tipo igienico-sanitario e di sicurezza, connessa alla specifica destinazione d'uso.