COMUNE DI MONTECCHIO EMILIA
Provincia di Reggio Emilia

REGOLAMENTO EDILIZIO

adeguato alla Legge Regionale n. 31 del 25 novembre 2002

Redatto da: arch. Reggiani Edis

Approvato con Delibera di C.C. n. 5 del 12/01/2004

Testo elaborato dal gruppo di lavoro costituito tra gli uffici tecnici dei Comuni di: Bibbiano, Montecchio Emilia e Quattro Castella

- I N D I C E -

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento 4
Art. 2 - Costituzione dello Sportello Unico per l'Edilizia 4
Art. 3 - Operatività dello Sportello Unico per l'Edilizia 4
Art. 4 - Rapporti tra lo Sportello Unico per le Attività Produttive e lo Sportello Unico per l'Edilizia 4
Art. 5 - Istituzione della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio 4
Art. 6 - Composizione della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio 5
Art. 7 - Modalità di funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio 5
Art. 8 - Modalità di nomina 6
Art. 9 - Durata della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio 6

TITOLO II - TITOLI ABILITATIVI

Art. 10 - Disciplina dei titoli abilitativi 7
Art. 11 - Definizione delle tipologie di interventi – Integrazioni e specifiche 7
Art. 12 - Recupero dei sottotetti in conformità alla L.R. n° 11/1998 7
Art. 13 - Soggetti aventi titolo ad intervenire 8
Art. 14 - Documenti da allegare alle istanze / denuncie per l'ottenimento dei titoli abilitativi 9
Art. 15 - Disciplina della Denuncia di Inizio Attività 17
Art. 16 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire 18
Art. 17 - Procedimento per il ritiro del permesso di costruire 20
Art. 18 - Caratteristiche dei titoli abilitativi e volturazioni 20
Art. 19 - Pubblicità dei titoli abilitativi 21
Art. 20 - Valutazione preventiva 21
Art. 21 - Presentazione di pareri, nulla-osta, atti di assenso di altre autorità o Enti 21
Art. 22 - Attività di controllo 22
Art. 23 - Riesame 22

TITOLO III - ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 24 - Inizio dei lavori 24
Art. 25 - Conduzione del cantiere 24
Art. 26 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici 25

TITOLO IV - CONCLUSIONE DELLE OPERE

Art. 27 - Ultimazione dei lavori 26
Art. 28 - Scheda tecnica descrittiva e Fascicolo del fabbricato 26
Art. 29 - Certificato di conformità edilizia e agibilità 27
Art. 30 - Procedimento per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità 28
Art. 31 - Elenco dei tecnici verificatori 28

TITOLO V - PIANI ATTUATIVI

Art. 32 - Strumenti urbanistici attuativi 29

TITOLO VI - DEFINIZIONI

Art. 33 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi – Definizioni 32

TITOLO VII - PRESCRIZIONI VARIE

Art. 34 - Applicazione dell'indice di Visuale Libera 36
Art. 35 - Corpi aggettanti 37
Art. 36 - Elementi aggettanti....38
Art. 37 - Tabelle stradali e numeri civici 38
Art. 38 - Cartelli indicatori, frecce di indicazione e apparecchi relativi ai servizi pubblici 38
Art. 39 - Mostre – vetrine – insegne e altri mezzi pubblicitari 39
Art. 40 - Depositi di materiali a cielo aperto 39
Art. 41 - Cavedi, pozzi di luce, chiostrine e intercapedini interrate....40
Art. 42 - Camini, canne fumarie, comignoli 40
Art. 43 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse....40
Art. 44 - Recinzioni....41
Art. 45 - Manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni e delle aree libere....41
Art. 46 - Percorsi pedonali....42
Art. 47 - Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici....43
Art. 48 - Interventi sul verde....43

TITOLO VIII - REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

Art. 49 - Requisiti delle opere edilizie....46

TITOLO IX - DISPOSIZIONIFINALI E NORME TRANSITORIE

Art. 50 - Sanzioni pecuniarie per le violazioni alle prescrizioni contenute nel regolamento edilizio 51
Art. 51 - Disposizioni transitorie e finali....51

ALLEGATI:

TAV. 1 - Esemplificazione dell'applicazione dell'indice di visuale libera rispetto ai confini

TAV. 2 - Esemplificazione dell'applicazione dell'indice di visuale libera tra fabbricati sul medesimo lotto

TAV. 3 - Esemplificazione dell'applicazione dell'indice di visuale libera tra fabbricati sul medesimo lotto

TAV. 4 - Esemplificazione dell'applicazione dell'indice di visuale libera tra fabbricati sul medesimo lotto

TAV. 5 - Esemplificazione dell'applicazione dell'indice di visuale libera alle fronti dello stesso fabbricato

TAV. 6 - Esemplificazione dell'applicazione dell'indice di visuale libera alle fronti dello stesso fabbricato

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'esercizio di ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio e la formazione dei piani urbanistici.

La disciplina suddetta è operata in concorso con la legislazione nazionale e regionale vigente in materia, da intendersi quivi interamente richiamata, nonché con il vigente strumento urbanistico generale ed i suoi piani urbanistici attuativi.

Art. 2 - Costituzione dello Sportello Unico per l'Edilizia

La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio viene affidata ad una unica struttura, chiamata Sportello Unico per l'Edilizia, che potrà essere costituita anche in forma associata con altri comuni.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia dovrà svolgere tutte le funzioni espressamente previste dalla L.R. 31/2002 (e successive modifiche) sia in tema di rilascio dei titoli abilitativi, che del certificato di conformità edilizia ed agibilità, nonchè dei relativi controlli.

Art. 3 - Operatività dello Sportello Unico per l'Edilizia

La Giunta comunale, con propria deliberazione, provvederà entro 30 giorni dalla adozione del presente atto, a rendere operativo lo Sportello Unico per l'Edilizia, stabilendone l'organico ed applicandovi i necessari dipendenti.

Fino alla data di operatività dello Sportello Unico, la responsabilità dei procedimenti compete al dirigente o responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 4 - Rapporti tra lo Sportello Unico per le Attività Produttive e lo Sportello Unico per l'Edilizia

La Giunta Comunale in sede di istituzione dello Sportello Unico per l'Edilizia o anche successivamente può far confluire in una unica struttura le funzioni di detto sportello e dello Sportello Unico per le Attività Produttive, di cui al DPR 20/10/1998 n. 447 e successive modificazioni.

La Giunta comunale assumerà in tal caso gli atti necessari per regolare lo svolgimento dei compiti e delle funzioni di detta struttura unica e adotterà i conseguenti provvedimenti organizzativi.

Art. 5 - Istituzione della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

Quale organo consultivo dello Sportello Unico per l'Edilizia è istituita la Commissione per la qualità

architettonica e il paesaggio, cui spetta l'emanazione dei pareri obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico.

In aggiunta alle competenze sopra indicate, previste espressamente dall'art. 3 L.R. 31/2002, sono assegnati alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio i seguenti compiti :

- espressione di pareri obbligatori, ma non vincolanti, su:
    a. Strumenti urbanistici attuativi;
    b. Gli interventi soggetti a permesso di costruire;
    c. Gli interventi per i quali il parere è obbligatorio per legge o in applicazione di altri regolamenti comunali;

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio può anche essere istituita a livello sovracomunale.

Art. 6 - Composizione della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

La Commissione in oggetto costituisce organo permanente, a carattere esclusivamente tecnico, i cui componenti debbono possedere una elevata competenza e specializzazione.

Essa è composta da un numero di membri non inferiore a tre e non superiore a sette, espressione delle seguenti professionalità: architetti, ingegneri, geologi, geometri, urbanisti, esperti in ideazione e arredo degli spazi urbani, esperti in materia di tutela ambientale.

Art. 7 - Modalità di funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

La Commissione, all'atto del suo insediamento, nominerà al suo interno il proprio presidente, e chiederà allo Sportello Unico per l'Edilizia di incaricare delle funzioni di segretario un funzionario ad esso applicato.

Partecipano ai lavori della Commissione senza diritto di voto :

- Il Sindaco o suo delegato, come invitato;
- Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o suo delegato, in qualità di relatore.

La Commissione provvederà, altresì, a stabilire le modalità del suo funzionamento nel rispetto delle sottoindicate regole generali:

- la commissione si riunisce di norma ogni tre settimane ;
- i pareri vanno resi entro sette giorni dalla data della prima convocazione ;
- i verbali della commissione sono sottoscritti dal presidente e dal segretario.

La commissione entro 180 giorni dal suo insediamento redige ed approva, con il contributo del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per la emanazione dei suoi pareri.

Il documento guida approvato dalla commissione viene trasmesso al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia che ne curerà le forme di pubblicità.

I pareri debbono riguardare gli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed il loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale in conformità a quanto disposto nel

documento guida.

Art. 8 - Modalità di nomina

La Giunta Comunale determina il numero di componenti la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e ne dispone la nomina in conformita' al precedente art. 6.

Nello stesso atto la Giunta Comunale fissa modalità ed entità del compenso.

La Giunta Comunale provvede a sostituire i membri della Commissione per la qualita' architettonica ed il paesaggio nominati che decadono per: morte, dimissioni, mancata partecipazione a n° 6 sedute consecutive.

Art. 9 - Durata della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

La durata in carica della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio viene fissata in cinque anni, decorrenti dal suo insediamento formale.

La Commissione, esaurito questo periodo di durata, continuerà a svolgere le sue funzioni, fino alla nomina dei nuovi componenti; in ogni caso, non oltre 45 giorni dalla scadenza del termine di durata, cosi come stabilito con D.L. 16 Maggio 1994 n° 230 e convertito nella Legge del 25 Luglio 1994 n° 444.

TITOLO II
TITOLI ABILITATIVI

Art. 10 - Disciplina dei titoli abilitativi

La disciplina dei titoli abilitativi, l'identificazione delle tipologie di interventi assoggettati a Denuncia di inizio attività obbligatoria e a Permesso di costruire, nonché l''individuazione dell'attività edilizia libera, sono stabilite dalla L.R. n° 31/2002 come modificata ed integrata da specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 11 - Definizione delle tipologie di interventi – Integrazioni e specifiche

Per quanto concerne le definizioni degli interventi si rimanda all'Allegato della L.R. n° 31/2002 ed In applicazione di quanto disposto dalla medesima si integrano e specificano le definizioni fornite con quanto di seguito riportato:

Concetto di opere pertinenziali: Si integra la dicitura fornita dalla legge regionale precisando che le stesse non potranno superare il limite del 20% del volume del fabbricato principale e comunque non superare i 14 mq di Superficie lorda.

Sono riconducibili ad opere pertinenziali le seguenti strutture: edifici e/o manufatti correttamente inseriti nell'area cortiliva e nel contesto edilizio, adibiti ad usi accessori alla residenza, privi di allacciamenti ai servizi fatta eccezione per il solo allacciamento alla rete di fornitura dell'energia elettrica.

Dalla categoria delle "opere pertinenziali" sono escluse le autorimesse se prive di vincolo di pertinenzialità all'edificio principale

Concetto di significatività del movimento terra senza opere: i movimenti di terra senza opere si intendono "significativi" quando gli stessi comportano scavi o riporti di profondità o altezza superiori a ml. 0,50;

Concetto di cartelloni pubblicitari: per cartellone pubblicitario si intende qualsiasi "mezzo pubblicitario" così come definito dal vigente Regolamento di Attuazione del Codice della Strada (art. 47);

precisando altresì che le definizioni delle categorie di intervento riportate nell'Allegato della L.R. n° 31/2002 per le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia

sono completate ed esemplificate nelle Norme Tecniche di Attuazione e nella Disciplina Particolareggiata del vigente P.R.G., a cui qui si fa specifico rimando.

Art. 12 - Recupero dei sottotetti in conformità alla L.R. n° 11/1998

Negli edifici destinati in prevalenza a residenza ed esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Rg. n° 11/1998 (23/04/1998) è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti, anche nei casi di avvenuto sfruttamento degli indici di edificabilità e di utilizzazione fondiaria assegnati alla

zona omogenea in cui gli edifici ricadono, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

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

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenze delle falde ed avendo cura che l'eventuale inserimento nelle falde di finestre utili a conseguire il rapporto illuminante non avvenga con la realizzazione di abbaini ed altre strutture in elevazione ma seguendo le pendenza delle falde e rispettando i caratteri stilistico-architettonici degli edifici di valore ambientale e storico culturale; in ogni caso le superfici finestrate in falda non potranno superare il 5% della superficie della falda ed ottenere il parere favorevole degli organi competenti.

Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti:

- sono classificati come "ristrutturazione edilizia" e sono soggetti ad ottenimento di titolo abilitativo secondo quanto stabilito dalla L.R. n° 31/2002 come modificata ed integrata da specifica deliberazione del Consiglio Comunale;
- comportano la corresponsione del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione; in luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione delle stesse;
- sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali (coperti o scoperti) di cui all'art. 41-sexies della legge n° 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché al reperimento degli spazi da destinarsi a parcheggio di urbanizzazione primaria ovvero alla monetizzazione di questi ultimi ove ne ricorrano le condizioni.

In caso l'intervento di recupero del sottotetto per fini abitativi riguardi immobili ricadenti all'interno delle "Zone A – Centro storico assoggettato a disciplina particolareggiata" o "Zona B1 – Residenziale di ristrutturazione soggetta a disciplina particolareggiata", così come individuate dal vigente P.R.G., può derogarsi all'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali e l'intervento può essere assentito previo pagamento anche per le quote di parcheggio pertinenziale di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree da destinarsi a parcheggi di urbanizzazione primaria, a condizione che le caratteristiche dell'edificio e delle aree pertinenziali siano tali da non consentire in alcun modo il reperimento dei suddetti spazi coperti o scoperti.

Art. 13 - Soggetti aventi titolo ad intervenire

Hanno titolo a richiedere o presentare il titolo abilitativo 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 consentiti dal titolo;
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 locatori, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile o eventualmente rientranti nel contratto;
g) l'affittuario agrario (L. 11/71), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione e a quanto risulta dal titolo;
h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
- l'assegnatario di terre incolte;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di miniere e di beni demaniali;
- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;

i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo è costituito 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 nei limiti consentiti dalle leggi:
- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

m) altri eventuali aventi titolo in virtù di specifiche norme di legge.

Il titolo deve essere attestato nei casi sopraccitati mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio **riportante gli estremi dell'atto attestante il titolo**. Per gli interventi in aree P.E.E.P. tale certificato non è necessario essendo sufficiente citare la deliberazione comunale con la quale è stata assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71.

Nei casi f), g), si procedera' sempre alla verifica della dichiarazione sostitutiva presentata.

Nei casi in cui la facoltà derivi da poteri atipici conferiti dal titolo e comunque non compresi nei punti precedenti; è fatto obbligo di allegare alla domanda, oltre alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio, copia del titolo.

Art. 14 - Documenti da allegare alle istanze / denuncie per l'ottenimento dei titoli abilitativi

Nelle more dell'emissione dell'atto di coordinamento tecnico di cui al 4° comma dell'art. 6 della L.R. n° 31 del 25/11/2002, all'istanza di Permesso di costruire e alla Denuncia di inizio attività devono essere allegati, pena l'*improcedibilità* delle stesse, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, in relazione al tipo di intervento:

1. **Attestazione** di versamento dei diritti fissi connessi all'istruttoria;
2. **Dichiarazione** sostitutiva di atto notorio attestante il titolo ad intervenire sull'immobile riportante gli estremi dello stesso;
3. **Relazione di asseveramento** resa, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, da progettista abilitato all'esercizio della professione;
4. **Distinta** dei documenti ed elaborati tecnici allegati alla domanda di Permesso di costruire o alla Denuncia di inizio attività;
5. **Stralcio cartografico** del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo (completo di sinottica) nel quale deve essere chiaramente evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
6. **Documentazione catastale** contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà.**,** più precisamente:
   - **visura catastale** al NCT (certificato catastale terreni) ed al NCEU, relativa all'immobile oggetto di intervento se esistente;
   - **copia delle denuncie al NCEU** dell'unità immobiliari interessate dall'intervento se

esistente;

- **estratto di mappa** catastale in scala 1:2000/1:1000 autentico o convalidato dal progettista.

L'estratto di mappa convalidato dal progettista dovrà riportare la seguente dicitura:

" *Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ - c.f. _____ residente in _____ - Via _____- n. _____*

in qualità di "tecnico incaricato dalla proprietà" / "proprietario" del terreno oggetto del presente estratto, a conoscenza di quanto prescritto dalla vigente legislazione in tema di "autocertificazioni" sulla responsabilità penale cui può andare in contro in caso di dichiarazioni mendaci,

DICHIARA

che il presente estratto, riprodotto in scala 1:_____, è conforme alla situazione fisica e giuridica in atto alla data odierna sul terreno oggetto della richiesta, identificato col mappale _____ del foglio _____ del Comune di _____.

_____, li' _____

firma e timbro

_____

6. **Elaborati grafici indicanti il rilievo dello stato attuale** dell'area e degli immobili, in scala analoga a quella utilizzata per il progetto, riportante gli estremi della o delle concessioni/ permessi di costruire precedenti e 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, delle alberature esistenti, e di tutti gli elementi aventi interesse o rilevanza urbanistico edilizia. Il rilievo quotato dello stato attuale delle parti di immobile completo di piante, sezioni, prospetti delle varie parti interessate dalle opere stesse, deve essere rappresentato secondo livelli e piani di sezione analoghi a quelli indicati in progetto e con medesima scala di riferimento.
   Devono inoltre essere indicate le destinazioni d'uso dei locali e le relative quote, i materiali e le reti dei servizi esistenti. Nel caso di edifici classificati dal P.R.G di valore storico artistico, ambientale, il rilievo deve rappresentare anche le parti di immobile non soggette ad opere, al fine di permettere una adeguata lettura dell'intervento nel suo complesso.

7. **Documentazione fotografica** relativa allo stato attuale dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo immediato intorno. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm con didascalie esplicative e planimetria con i punti di ripresa.

8. **Elaborati grafici di progetto** comprendenti:

   A) **Planimetria in scala 1:200** con individuazione:

   - delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni quote generali planimetriche e altimetriche e di distanza, l'opera progettata;
   - dei parcheggi, delle alberature e del verde, delle recinzioni, degli ingressi pedonali e carrabili;
   - elettrodotti, cabine elettriche di trasformazione, impianti fissi per radiotelecomunicazioni;
   - nel caso di attività soggette a prevenzione incendi: ubicazione delle attività, accessibilità dell'area e alle attività, distanze di sicurezza esterne, risorse idriche della zona, impianti tecnologici esterni, ubicazione degli organi di manovra degli impianti di protezione antincendio e dei blocchi di emergenza degli impianti tecnologici; quanto altro ritenuto utile per una descrizione complessiva delle attività ai fini antincendio, del

contesto territoriale in cui l'attività si inserisce ed ogni altro utile riferimento per le squadre di soccorso in caso di intervento

- quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

B) **Elaborato grafico**, comprendente planimetria ed eventuali prospetti o sezioni, in scala 1:100 oppure 1:200 per indicare:

- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
- rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
- rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
- tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
- impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri di evaporazione, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
- collocazione in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- particolari costruttivi ed ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;

C) **Piante in scala 1:100 (**o **1:50)** di tutti i livelli di piano dell'opera compresa la copertura, adeguatamente quotati completi di:

- dell'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali e delle superfici, della dimensione delle aperture, dei rapporti di illuminazione ed aerazione naturali
- disposizione delle macchine e degli impianti (lay-out), l'indicazione delle aree di lavorazione, di deposito, delle vie di circolazione per veicoli e pedoni, degli impianti di riscaldamento e delle canne fumarie e di esalazione per lo smaltimento dei prodotti della combustione e, per le attività non soggette al controllo del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, l'indicazione di elementi costruttivi, aperture, distanziamenti, sistema di vie di uscita, mezzi di spegnimento e sistemi di segnalazione secondo i simboli grafici di prevenzione incendi del DM 30.11.83
- nel caso di attività soggette a prevenzione incendi: indicazione dei macchinari ed impianti esistenti, indicazione delle uscite con il verso di apertura delle porte, i corridoi, i vani scala, gli ascensori e delle partizioni tagliafuoco, le attrezzature mobili di estinzione e gli impianti di protezione antincendio, se previsti; l'illuminazione di sicurezza;

D) **Sezioni significative dell'opera in scala 1:100 (**o **1:50)** con indicazione dell'altezza netta dei piani, delle controsoffittature, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dell'altezza dei parapetti e, in caso di attività soggetta a prevenzione incendi, dovranno essere riportati i particolari relativi agli impianti e macchinari di rilevanti ai fini della sicurezza antincendio

E) **Prospetti dell'opera in scala 1:100 (**o **1:50)** con evidenziate le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;

F) **Tavole degli interventi (rosso e giallo)**, piante, prospetti, sezioni, in scala analoga a quella utilizzata per il progetto, indicanti, con adeguata grafia, gli interventi da eseguirsi: per consuetudine le demolizioni dovranno essere rappresentate con colore giallo, le parti di nuova costruzione con colore rosso e le parti da sostituire o da consolidare a tratto rosso e giallo; **indicare con la simbologia giallo/ rosso anche le destinazioni d'uso**;

9. **Relazione tecnica illustrativa** asseverata ai sensi dell'art.481 del Codice Penale dal

progettista abilitato all'esercizio della professione: deve illustrare compiutamente l'intervento proposto ed essere articolata in diverse sezioni (o capitoli) che riportino le seguenti informazioni:

Sezione 1: deve riportare le seguenti informazioni:

- Breve descrizione sommaria delle opere (nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione con o senza cambio d'uso interna esterna ecc.);
- Presenza di vincoli di tutela paesaggistica - archeologica – monumentale;
- Indicazione della morfologia del luogo ove si interviene (pianeggiante, collinare andamento variabile) e collocazione rispetto alle preesistenze che guida la documentazione fotografica (edifici strade);
- Considerazioni relative al percorso progettuale nella composizione dei nuovi volumi o della reinterpretazione dell'esistente chiarendo l'obiettivo finale nel tipo e nella tipologia e nell'immagine che si vuole raggiungere (aperture, simmetrie o asimmetrie corpi aggiunti, colori, impianto del giardino);
- Descrizione dell'intervento in merito all'uso dei materiali (di struttura, di finitura, di copertura, di isolamento, ecc) e degli accorgimenti da attuarsi in relazione al contenimento dei consumi energetici ed all'orientamento imposto (caldo-freddo, elettrico traspirazione, recupero delle acque bianche, ecc);
- Valutazione in merito all'impatto dell'intervento sul contesto ambientale, nonché sulle relative opere di mitigazione;
- La rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni normative vigenti comprese quelle riportate nel Regolamento Edilizio, nel Regolamento di Igiene, nel Certificato d'Uso o nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. in assenza di certificato.

A conclusione della sezione 1 dovrà essere riportata la Distinta dei calcoli urbanistici costruita seguendo la traccia fornita dalla normativa di zona;

Sezione 2: deve riportare le seguenti informazioni:

- Rispetto delle normative igieniche, con particolare riferimento a: coefficienti illuminometrici e servizi igienici
- Rispetto delle normative inerenti l'abbattimento delle barriere architettoniche interne ed esterne (vedasi DM 236/89 - legge n. 13/89 - art. 24 legge n. 104/92) attraverso l'analisi dei caratteri progettuali emergenti e qualificanti in tal proposito
- Rispetto delle normative di sicurezza per gli impianti; in particolare occorrerà precisare se il progetto prevede la presenza di attività o impianti soggetti all'obbligo di progettazione preventiva degli stessi ai sensi legge 46/1990, nel caso si verifichi tale ipotesi la sezione deve contenere gli **elaborati tecnici** rappresentanti i progetti degli impianti, redatti da professionisti abilitati alla professione, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della legge 46/90 e relativi decreti di attuazione

Sezione 3: nel caso invece di presenza di attività o impianti non soggetti a prevenzione incendi: si compone di dichiarazione sottoscritta dal progettista che l'intervento non implica la presenza di attività soggette a prevenzione incendi

OPPURE

nel caso di presenza di attività o impianti soggetti a prevenzione incendi:

deve evidenziare l'osservanza dei criteri generali di sicurezza antincendio, tramite l'individuazione dei pericoli di incendio, la valutazione dei rischi connessi e la descrizione delle misure di prevenzione e protezione antincendio da attuare per ridurre i rischi;

In particolare dovranno essere affrontate distintamente le seguenti tematiche:

- individuazione e precisazione attività soggette;
- per il complesso in generale: accessibilità, descrizione, impianti, distanze di

sicurezza;

- valutazione complessiva delle sostanze pericolose ai fini antincendio con quantitativi e tipologie; presidi antincendio di tutta l'attività (sono le voci da riportare nella richiesta del C.P.I.);
- determinazione dei corpi di fabbrica, compartimenti, aree a rischio specifico in cui può essere suddiviso l'intero complesso, per poi estendere a ciascuno di essi l'analisi tecnica.

Per ogni corpo, compartimento, ecc., la sezione si dovrà inoltre articolare nelle seguenti sotto sezioni:

3.1. Individuazione dei pericoli d'incendio

Riporta l'indicazione di elementi che permettono di individuare i pericoli presenti nell'attività, quali ad esempio:

3.1.1.- destinazione d'uso (generale e particolare);
3.1.2.- sostanze pericolose e loro modalità di stoccaggio;
3.1.3.- carico d'incendio;
3.1.4.- impianti di processo;
3.1.5.- lavorazioni;
3.1.6.- macchine, apparecchiature ed attrezzi;
3.1.7.- movimentazioni interne;
3.1.8.- impianti tecnologici di servizio, ecc.
3.1.9.- aree a rischio specifico

3.2. Descrizione delle condizioni ambientali

Riporta la descrizione delle condizioni ambientali nelle quali i pericoli sono inseriti, al fine di consentire la valutazione del rischio connesso ai pericoli individuati, quali ad esempio (la descrizione può essere sintetica qualora si tratti di condizioni rilevabili da tavole ed altri elaborati):

3.2.1.- condizioni di accessibilità e viabilità;
3.2.2.- lay-out aziendale (distanziamenti, separazioni, isolamento);
3.2.3.- caratteristiche degli edifici (tipologia edilizia, geometria, volumetria, superfici, altezza, piani interrati, articolazione planovolumetrica, compartimentazione, elementi strutturali, resistenza al fuoco, reazione al fuoco, ecc.);
3.2.4.- aerazione (ventilazione), metodi di allontanamento dei fumi o vapori pericolosi;
3.2.5.- affollamento degli ambienti, con particolare riferimento alla presenza di persone con ridotte od impedite capacità motorie o sensoriali;
3.2.6.- vie di esodo, piani di evacuazione, lunghezze dei percorsi, corridoi ciechi, ecc..
3.2.7.- ascensori e montacarichi;
3.2.8.- illuminazione di sicurezza e di emergenza;
3.2.9.- impianti elettrici, interruttori di sezionamento dei compartimenti, messa a terra, protezioni atmosferiche;
3.2.10.- specifici regolamenti interni di sicurezza e relativa gestione della sicurezza ai fini antincendio;
3.2.11.- presidi antincendio (reti idriche con portate, pressioni, tempi di erogazione, idranti e naspi con tipi, caratteristiche, aree di copertura, estintori e loro dislocazione, impianti fissi, impianti di rivelazione, allarme, sistemi di sorveglianza, ecc.)

3.3. Valutazione qualitativa del rischio d'incendio

Riporta la valutazione qualitativa del livello di rischio, l'indicazione degli obiettivi di sicurezza assunti e l'indicazione delle azioni messe in atto per perseguirli.

3.4. Compensazione del rischio incendio (strategia antincendio)

Riporta la descrizione dei provvedimenti da adottare nei confronti dei

pericoli, delle condizioni ambientali e la descrizione delle misure preventive e protettive assunte, con particolare riguardo al comportamento al fuoco delle strutture e dei materiali ed ai presidi antincendio, avendo riguardo alle norme tecniche di prodotto prese a riferimento.

3.5. Gestione dell'emergenza

Sono indicati, in via generale, gli elementi strategici della pianificazione dell'emergenza che dimostrano la perseguibilità dell'obiettivo della mitigazione del rischio residuo attraverso una efficiente organizzazione e gestione aziendale.

10. **Scheda** per la determinazione del costo dell'intervento per interventi di nuova costruzione o **Perizia asseverata** corredata da Computo metrico estimativo attestanti il costo dell'intervento per interventi di ristrutturazione.
    (in relazione al Disciplinare per l'applicazione del contributo afferente il costo di costruzione in atto nel Comune al momento della presentazione dell'istanza o della denuncia)
11. **Relazione geologica e/o geotecnica,** con contestuale giudizio di fattibilità, riguardante le caratteristiche dei terreni interessati dall'intervento, redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 e della Circolare del Ministero dei LL.PP. n° 30483 del 24/09/1988 (nei casi previsti per Legge);
12. **Scheda ISTAT/AE** (quando necessaria) debitamente compilata;
13. **Richiesta parere AUSL** (quando necessario per legge);
14. **Scheda informativa della Regione Emilia-Romagna** e relativi allegati, per richieste di titoli abilitativi e per notifica di luoghi di lavoro (Solo per attività produttive)
15. **Richiesta di autorizzazione allo scarico dei reflui** con relativa documentazione;
16. **Documentazione inerente la previsione di impatto acustico** (DPCM 01.03.1991 – L. 447/95)

<u>INOLTRE:</u>

per particolari interventi oltre alla documentazione di cui sopra è necessaria la seguente documentazione specialistica:

17. **per le attività soggette a prevenzione incendi:**
    - richiesta di parere di conformità antincendio su apposito modulo
    - SCHEDA INFORMATIVA GENERALE: è costituita dalla seconda facciata del modello da compilare per la richiesta di parere di conformità antincendio**;**
18. **per interventi in zona agricola** su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
    - planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
    - 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.
    - certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale o in alternativa autocertificazione ai sensi del D.P.R.403/98;
    - certificato storico catastale di tutti i terreni costituenti l'azienda;
    - estratto di mappa catastale in cui sia localizzata la superficie dell'azienda e in cui siano messe in evidenza le particelle in proprietà e quelle coltivate ad altro titolo autentico o convalidato dal progettista;
    - stralcio C.T.R. in cui risulti localizzata l'azienda;
    - relazione illustrativa sulla situazione aziendale, la quale in particolare dovrà fornire dati sui conduttori e sugli attivi nell'azienda e informazioni sugli edifici presenti (destinazioni in atto e calcolo delle relative superfici);
    - ***in caso di intervento la cui attuazione sia subordinata alla approvazione di P.S.A.*** (Piano di Sviluppo Aziendale) <u>*oppure*</u> ***di intervento in deroga agli indici di P.R.G. è inoltre richiesta la seguente documentazione:***

- P.S.A. (Piano di Sviluppo Aziendale);
- dichiarazione del tecnico riguardante l'esistenza di vincoli di qualsiasi natura condizionanti le scelte del P.S.A. (vincoli storici, ambientali, di rispetto delle infrastrutture, strade, ferrovie, metanodotti, linee elettriche o di rispetto cimiteriale, militare, dei depuratori);

19. **per interventi in centro storico** o su **edifici assoggettati a Disciplina Particolareggiata del P.R.G.:**
    Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal presente Regolamento Edilizio, i seguenti elaborati qui differenziati per classi tipologiche e/o categorie di intervento.

A) – Unità edilizie per classi tipologiche 1, 2, 3, 4, 5:

1)– Stralcio delle tavole comprendenti le unità minima d'intervento;
2)– Rilievo dello stato di fatto comprendente: Piante di tutti i piani dell'unità edilizia, compresi copertura e scantinati, in scala 1/100 con particolari in scala 1/50 e 1/20, con indicazione schematica dell'ordito strutturale, dei tipi di pavimentazione interna e degli altri elementi di finitura rilevabili in pianta (gradini, soglie, ecc.).
3)- Rilievo dei prospetti interni ed esterni in scala 1/100 con indicazione delle strutture murarie e delle aperture tamponate riconoscibili, nonché dei materiali di finitura (infissi, ringhiere, ecc.).
4)- Sezioni longitudinali e trasversali significative, in scala 1/100, con specificazione della struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, che illustrino chiaramente le tecnologie costruttive.
5)- Rilievo dei particolari architettonici costruttivi e decorativi in scala 1/20 (cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, paraste e elementi in ferro e legno), integrabile con una accurata documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi soggetti a solo restauro e pulitura (negli edifici in cui siano riscontrabili).
6)- Individuazione delle attuali destinazioni d'uso e dati metrici relativi allo stato di fatto (superficie e cubatura di ciascun vano).
7)- Documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari quantificanti gli spazi esterni, interni e dell'interno dell'edificio.
8)- Rilievo a semplice contorno in scala 1/50 per le unità edilizie di classe 1, comprendente piante, prospetti e sezioni, in cui sia messo in evidenza grafica qualsiasi traccia o elemento architettonico palese e recuperato attraverso uno specifico sondaggio (compatibile con la consistenza statica dell'edificio) onde evidenziare, attraverso una lettura filologica, i vari processi di trasformazione che l'edificio ha subito nel tempo.
9)- Relazione con le indicazioni dettagliate delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione con le eventuali precisazioni e verifiche dei tipi e dei gradi di intervento previsti dal Piano a firma di tecnico responsabile qualificato.
10)- Progetto esecutivo d'intervento da redigersi sulla base dei rilievi e nelle scale di rappresentazioni indicate ai punti precedenti. Dovranno essere specificati:
- il trattamento delle superfici interne ed esterne, le sistemazioni a verde e le destinazioni d'uso previste ai vari piani;
- le parti murarie da demolire (colorate in giallo) e quelle da costruire (colorate in rosso);
- le rifiniture murarie esterne, specificando il tipo d'intonaco ed il colore, i tipi di infissi, i particolari delle coperture, del cornicione, delle gronde, delle ringhiere, dei cancelli, ecc.(elaborati in scala 1/20 e 1/10).

B) – Unità edilizie della classe tipologica 6

- Oltre agli elaborati di rilievo e di progetto previsti dal Regolamento Edilizio, è richiesta la specificazione dettagliata dei particolari costruttivi nonché la descrizione delle destinazioni d'uso attuali e di progetto.

C) – Categoria di intervento A3

- Oltre a tutta la documentazione prevista per la classe tipologica, così come sopradescritto alla lettera A), per gli edifici di categoria di intervento A3 occorre presentare una documentazione fotografica idonea a descrivere l'intorno dell'edificio (edifici ed aree confinanti su tutti i lati).

20. **per interventi su immobili posti in zona assoggettata a tutela paesaggistica ed ambientale** ex Titolo II del D.Lgs. n° 490/1999:
    - Relazione paesaggistica ambientale;

      redatta in conformità a quanto stabilito nell'Allegato "B" dell'Accordo tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, la Regione Emilia-Romagna e le Associazioni delle Autonomie locali dell'Emilia-Romagna, sottoscritto in data 09/10/2003 ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale n° 31 del 25/11/2002;

      prodotta in numero di copie sufficiente per l'inoltro della stessa alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio dell'Emilia-Bologna per l'eventuale esercizio del potere statale di annullamento dell'Autorizzazione paesistica ex art. 151 del D. Lgs. n° 490/1999.
21. **per interventi su immobili assoggettati a vincolo storico-artistico** ex Titolo II del D.Lgs. n° 490/1999:
    - Parere / Nulla-osta dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo;
22. **per interventi su immobili ricadenti in area assoggettata a vincolo idrogeologico** ex R.D. n° 3267/1935:

    Interventi di "*trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e trasformazione degli ecosistemi vegetali che comportano consistenti movimenti di terreno (scavi, sbancamenti e riporti) e/o modificano il regime delle acque*" che necessitano di Autorizzazione:
    - Schema dello smaltimento delle acque di superficie e di profondità;
    - Corografia in scala 1:25.000 per la localizzazione dell'area di intervento nel contesto geografico generale del territorio comunale;;
    - Cartografia in scala 1:10.000 o 1:5.000 su Carta Tecnica Regionale (C.T.R.) per la localizzazione dell'intervento nel contesto di tutta la zona di possibile influenza dell'intervento stesso;
    - Mappa catastale in scala 1:2000 con indicazione delle particelle catastali interessate e ubicazione delle opere o interventi che si intendono eseguire.

    Opere di "*modesta entità che non rivestono carattere di particolare rilievo e che comportano limitati movimenti di terreno*" che necessitano di Comunicazione di inizio attività:
    - Cartografia in scala 1:10.000 su Carta Tecnica Regionale (C.T.R.) per la localizzazione dell'intervento nel contesto di tutta la zona di possibile influenza dell'intervento stesso;
    - Mappa catastale in scala 1:2000 con indicazione delle particelle catastali interessate e ubicazione delle opere o interventi che si intendono eseguire;

<u>Precisazioni:</u>

I documenti costituenti il progetto dovranno essere di norma prodotti in duplice copia; se necessaria l'acquisizione di pareri o altri atti di assenso endoprocedimentali presso Enti terzi potrà essere richiesta dallo Sportello Unico per l'Edilizia la presentazione di tutto il progetto o di alcuni elaborati in un maggior numero di copie.

La documentazione sopra riportata potrà essere ridotta all'essenziale o sintetizzata in forma di schede progettuali per opere di modesta entità.

Gli elaborati progettuali rilegati in fascicolo devono contenere, in copertina, le seguenti informazioni:

- l'indicazione dell'intervento;
- l'ubicazione dell'intervento;
- il titolo dell'elaborato;
- le generalità e la firma di colui che ha titolo ad intervenire;
- la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati;

Gli elaborati grafici di progetto devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 297) e devono contenere, in testata, le seguenti informazioni :

- l'indicazione dell'intervento;
- l'ubicazione dell'intervento;
- il titolo dell'elaborato;
- le generalità e la firma di colui che ha titolo ad intervenire;
- la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati;

Gli elaborati grafici dovranno essere presentati, possibilmente, anche su supporto magnetico (floppy disk o CD-ROM) in formato Autocad (****.dwg), in aggiunta alle copie cartacee;

Nel caso di varianti in corso d'opera o di interventi su edifici esistenti, negli elaborati grafici rappresentanti lo stato di fatto devono essere indicati con chiarezza gli estremi (numero e data di rilascio) del titolo abilitativo legittimante quanto rappresentato.

Nel caso di più progettisti l'istanza o la denuncia dovranno contenere l'indicazione del tecnico responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni con esplicitato l'ambito delle relative competenze.

Art. 15 - Disciplina della Denuncia di Inizio Attività

Nei casi in cui per l'esecuzione dell'intervento edilizio è richiesta la Denuncia di Inizio attività, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori la stessa deve essere presentata dal proprietario dell'immobile, o chi ha titolo ad intervenire sullo stesso come stabilito al precedente art. 13, allo Sportello Unico per l'Edilizia.

La Denuncia di Inizio attività deve essere accompagnata da:

- relazione di asseveramento resa da progettista abilitato all'esercizio della professione che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonchè la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al Regolamento Edilizio e alla valutazione preventiva, ove acquisita;
- dall'elenco dei documenti ed elaborati tecnici allegati alla Denuncia di inizio attività;
- gli elaborati tecnici ed i documenti di cui al precedente art. 14, in relazione al tipo di intervento e all'entità delle opere;
- dalla quantificazione di quanto dovuto a titolo di "contributo di costruzione" di cui al Titolo V della L.R. n° 31/2002 ovvero da dichiarazione del progettista attestante che il pagamento del "contributo di costruzione" non è dovuto, con esplicito riferimento alla casistica di esonero dal pagamento elencata all'art. 30 della L.R. n° 31/2002;
- attestazione dell'avvenuto versamento del "contributo di costruzione" (quando questo sia dovuto);

e deve altresì obbligatoriamente riportare:

- i dati anagrafici dell'intestatario della denuncia;
- i dati necessari ad individuare l'area di intervento (indirizzo e dati catastali dell'immobile oggetto della denuncia);
- l'indicazione della data di inizio dei lavori;

- l’indicazione del nominativo, ed i relativi dati anagrafici, del Progettista;
- l’indicazione del nominativo, ed i relativi dati anagrafici, del Direttore dei Lavori;
- l’indicazione del nominativo, ed i relativi dati anagrafici, dell’Impresa a cui si intende affidare l’esecuzione dei lavori;

Nei casi in cui l'immobile oggetto dell'intervento ricade in ambiti territoriali sottoposti ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, al Comune, il termine di 30 giorni per l’inizio dei lavori di cui al precedente comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso (che dovrà essere reso comunque entro 30 giorni dalla data di presentazione della denuncia) ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'eventuale esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la Denuncia di inizio attività è priva di effetti.

Nei casi invece in cui l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete al Comune ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 10 giorni dalla data di presentazione della denuncia, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto.
In caso di inerzia da parte dell’autorità preposta alla tutela del vincolo, decorsi 30 giorni dalla richiesta di parere, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia convoca una conferenza di servizi.
In tali casi il termine di 30 giorni per l'inizio lavori di cui al precedente comma 1 decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza di servizi. La Denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza di servizi ha esito non favorevole.

Entro il termine di 30 giorni dalla data di presentazione della Denuncia di inizio attività il Responsabile dello Sportello Unico per l’Edilizia, o suo delegato, provvede:
- al controllo formale di cui all’art. 11 della L.R. 31/2002 ed all’eventuale controllo di merito di cui all’art. 22 del presente Regolamento;
- a richiedere l'integrazione documentale della Denuncia di inizio attività - in caso di incompletezza della documentazione allegata alla stessa;
- alla notifica dell’ordine motivato di non effettuare l’intervento previsto - qualora accerti l'inammissibilità della Denuncia di inizio attività;

La sussistenza del titolo abilitativo edilizio è provata con la copia della Denuncia di inizio attività da cui risultino. la data di ricevimento della stessa da parte dell'Amministrazione Comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo della denuncia, l'attestazione del professionista abilitato, nonchè gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari all’esecuzione dell’intervento.

La Denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità di tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa, e l’intestatario della denuncia è tenuto a comunicare allo Sportello Unico per l’Edilizia la data di ultimazione dei lavori. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia di inizio attività.

La realizzazione delle trasformazioni edilizie con Denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

Art. 16 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

La domanda per il rilascio del Permesso di costruire sottoscritta dal proprietario dell'immobile, o chi ha titolo ad intervenire sullo stesso come stabilito al precedente art. 13, è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, corredata da:

- un'attestazione concernente il titolo di legittimazione di cui al precedente art. 13;
- una relazione di asseveramento resa da progettista abilitato all'esercizio della professione che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonchè la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al Regolamento Edilizio e alla valutazione preventiva, ove acquisita;
- dai documenti ed elaborati tecnici di cui al precedente art. 14, in relazione al tipo di intervento e all'entità delle opere.

Entro 15 giorni dalla data di presentazione della domanda Il Responsabile del Procedimento può chiedere, una sola volta, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti o reperiti autonomamente.
Se lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede a richiedere documenti ed atti integrativi e questi non pervengono entro 90 giorni dalla data di ricevimento della richiesta da parte dell'interessato, si provvede ad archiviare la pratica.

Entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile del Procedimento:
- cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli Uffici Comunali e richiedendo alle altre Amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento;
- acquisisce altresì il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nei casi in cui questo è richiesto - prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il suddetto termine;
- può convocare l'interessato per un'audizione, qualora ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità, anche sulla base del parere espresso dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, di apportare modeste modifiche al progetto presentato per adeguarlo alla disciplina vigente. In tal caso al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario.

Acquisiti i necessari pareri il Responsabile del Procedimento, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

Il suddetto termine di 60 giorni:
- viene interrotto in caso di richiesta di integrazione documentale e riprenderà a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi richiesti da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia;
- viene sospeso in caso di convocazione dell'audizione e resta sospeso fino alla presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia della documentazione concordata.

Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre Amministrazioni, il Responsabile del Procedimento convoca la conferenza di servizi.

Il Permesso di costruire è rilasciato o negato dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia entro 15 giorni dalla proposta formulata dal Responsabile del Procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi di cui sopra, e deve essere notificato all'interessato.

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

Nell'ipotesi di intervento da effettuare all'interno di una zona sottoposta a tutela paesaggistica ed ambientale ex Titolo II del D.Lgs. n° 490/1999, il Permesso di costruire verrà subordinato nella sua efficacia al decorso del termine di 60 giorni per l'eventuale esercizio del potere di annullamento dell'Autorizzazione paesistica rilasciata da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio dell'Emilia-Bologna.

I termini di 15 giorni e di 60 giorni per lo svolgimento dell'attività istruttoria, di cui ai commi precedenti, sono raddoppiati per i seguenti progetti in quanto, per la loro particolare complessità, appare necessaria una istruttoria più approfondita:

- progetti di intervento all'interno del centro storico, comportanti demolizione con ricostruzione di un numero di unità immobiliari superiore rispetto al numero precedente;
- progetti comportanti la realizzazione di una superficie utile superiore a mq. 500 e/o a n. 8 unità immobiliari;

Art. 17 - Procedimento per il ritiro del permesso di costruire

Entro il termine fissato per il rilascio del Permesso di costruire, stabilito dall'art. 13 L.R. 31/2002 e dal presente Regolamento Edilizio al precedente art. 16, il Responsabile del Procedimento dovrà notificare al richiedente la comunicazione di avvenuto rilascio del Permesso di costruire, invitandolo, nel contempo:

- alla corresponsione del contributo di concessione quantificato dal Responsabile del Procedimento;
- al ritiro del Permesso di costruire;

ciò (pagamento del contributo di concessione, salva sua rateizzazione; ritiro del permesso di costruire) entro e non oltre 45 giorni dalla comunicazione, pena la determinazione del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia di archiviazione della pratica.

Il termine di cui sopra, su istanza dell'interessato che dovrà specificare le ragioni che la giustificano, potrà essere prorogato una sola volta per un uguale periodo.

Fino a quando il Permesso di costruire non verrà ritirato, non potranno essere iniziati i lavori, essendo lo stesso provvedimento privo di efficacia fino al momento del ritiro.

Art. 18 - Caratteristiche dei titoli abilitativi e volturazioni

I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori; essi inoltre non comportano limitazioni dei diritti di terzi.

Il titolo abilitativo è irrevocabile; esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro il termie stabilito.

Il titolo abilitativo è riferito esclusivamente alla persona fisica o giuridica alla quale è intestato e può essere trasferito solo per atto mortis causa o per negozio giuridico, entrambi riferiti al bene immobile oggetto del titolo abilitativo.

I successori e/o gli aventi causa del titolare, debbono chiedere la variazione dell'intestazione allo Sportello Unico per l'Edilizia, il quale, una volta accertato che ne abbiano titolo, provvede alla relativa voltura.

Alla richiesta dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatta nelle forme di legge.

Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione scritta al nuovo titolare e per opportuna conoscenza al precedente titolare.

In conseguenza della volturazione non si modificano in alcun modo i termini di validità, di decadenza nonchè gli obblighi previsti per il titolo abilitativi originario.

Art. 19 - Pubblicità dei titoli abilitativi

L'elenco dei Permessi di costruire rilasciati e delle Denuncie di inizio Attività presentate, viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni successivi.

Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al Permesso di costruire ed alla Denuncia di inizio Attività, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia. La richiesta di accesso viene presentata con le modalità e nel rispetto del Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

Art. 20 - Valutazione preventiva

Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo alla presentazione della Denuncia di inizio attività od al rilascio del Permesso di costruire, può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico per l'Edilizia una "valutazione preventiva" sulla ammissibilità della iniziativa, che intende realizzare.

La richiesta dovrà essere corredata da una relazione predisposta da un professionista abilitato, indicante:

- il sito in cui realizzare l'intervento e la estensione dell'area interessata;
- rispetto ai vincoli: l'assenza o la presenza di vincoli. In questo secondo caso va specificato di che tipo sono e come vengono rispettati;
- rispetto alla categoria d'intervento: ne va specificata la tipologia attraverso una sua descrizione;
- rispetto agli indici urbanistici ed edilizi: vanno richiamati quelli da applicare previsti dallo strumento urbanistico e va altresì specificato come vengono rispettati all'interno dell'intervento proposto;
- rispetto alle destinazioni d'uso: vanno specificate quelle previste per il tipo di intervento che si vuole realizzare;

la relazione dovrà inoltre essere completata con elaborati grafico-planimetrici in idonea scala.

Per quanto attiene ai termini ed alle procedure, si rinvia all'art. 16 della L.R. 31/2002, precisando che la valutazione preventiva è inerente ai soli aspetti urbanistico-edilizi, non necessita del parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio e, anche quando positiva, non esonera dal richiedere ed ottenere i nulla-osta o altri atti di assenso da parte di Enti terzi ovvero le utorizzazionmi necessarie per superare gli eventuali vincoli esistenti sull'area o sull'immobile.

La definizione delle spese di istruttoria, cui è subordinato il rilascio della valutazione preventiva, viene effettuata ed aggiornata dalla Giunta Comunale ed è stabilita in relazione alla complessità dell'intervento.

Art. 21 - Presentazione di pareri, nulla-osta, atti di assenso di altre autorità o Enti

Gli interessati potranno allegare alla domanda di Permesso di costruire i pareri, i nulla-osta, gli atti di assenso di altre autorità o Enti, necessari per il rilascio del Permesso di costruire, evitando allo

Sportello Unico per l'Edilizia la loro richiesta.

Art. 22 - Attività di controllo

In ipotesi di Denuncia di inizio attività:

- Il controllo in corso d'opera dovrà essere effettuato obbligatoriamente all'interno di un campione del 30% determinato con una scansione di un intervento ogni tre pratiche presentate, lasciando al responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia la facoltà di disporlo comunque ogni qualvolta lo valuti opportuno e necessario ed in particolare per alcune tipologie di Denuncia di inizio attività (le ristrutturazioni edilizie, i restauri, i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, le manutenzioni straordinarie).
- Entro i 30 giorni dalla data di presentazione della Denuncia di inizio attività oltre che il controllo formale previsto dall'articolo 11 della L.R. 31/2002 è consentito procedere ad un primo controllo di merito e comunicare la sospensione del termine per l'inizio dei lavori ove si riscontrino condizioni ostative concernenti gli aspetti edilizi o urbanistici.
- Il controllo finale può essere effettuato per quelle Denuncie di inizio attività inerenti gli interventi per cui deve essere rilasciato il Certificato di conformità edilizia e agibilità di cui al successivo art. 29 ed è comunque obbligatorio per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute - individuati con atto della Giunta Regionale;

In ipotesi di Permesso di costruire:

- Il controllo in corso d'opera dovrà essere effettuato obbligatoriamente all'interno di un campione di almeno il 20% determinato con un scansione di un intervento ogni cinque pratiche presentate, lasciando al responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia la facoltà di disporlo comunque ogni qualvolta lo valuti opportuno e necessario ed in particolare per i seguenti interventi: per le nuove costruzioni, gli interventi in centro storico, gli interventi su beni vincolati e le lottizzazioni;
- Il controllo finale può essere effettuato per quei Permessi di costruire inerenti gli interventi per cui deve essere rilasciato il Certificato di conformità edilizia e agibilità di cui al successivo art. 29 ed è comunque obbligatorio per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute - individuati con atto della Giunta Regionale;

Per le Denuncie di inizio attività e per i Permessi di costruire "in sanatoria", nonché per le sanzioni da applicare, si rimanda al Titolo IV del Testo Unico nazionale delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. n° 380/2001), nonché alla relativa normativa regionale di dettaglio.

Art. 23 - Riesame

Il riesame è previsto:

a - in modo eventuale, in tutti i casi nei quali si prevede il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e le determinazioni conclusive del Dirigente preposto allo Sportello Unico per l'Edilizia non sono conformi, anche in parte, a detto parere;

b - in ogni altro caso in cui "chiunque" presenti formale istanza in tal senso;

Nell'ipotesi "b" del precedente comma l'istanza di riesame deve, a pena di improcedibilità, essere presentata nei termini di legge e indicare puntualmente :

- le disposizioni di legge violate;
- lo strumento urbanistico o di pianificazione con il quale si asserisce esistente il contrasto e dettagliatamente le ragioni del contrasto .

Il riesame compete al Sindaco che dovrà concluderlo con una decisione espressa che potrà essere:

- di accoglimento, ed in tal caso dovrà procedere all'annullamento d'ufficio del titolo abilitativo o, se sufficiente, alla sua modifica;
- di rigetto.

Il Sindaco dovrà concludere il procedimento di riesame:

- entro il termine di 30 giorni, per l'ipotesi "a";
- entro il termine di 90 giorni, per l'ipotesi "b".

Il Sindaco potrà, al fine di procedere al riesame, avvalersi della consulenza di tecnici o legali di fiducia, previa comunque l'acquisizione delle controdeduzioni del responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.

TITOLO III
ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 24 - Inizio dei lavori

Fatto salvo quanto riportato nel precedente art. 15 per gli interventi assoggettati al regime della Denuncia di inizio attività, il titolare del Permesso di costruire entro un anno dal rilascio dell'atto deve dare l'avvio ai lavori e comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia la data di inizio dei lavori, a mezzo raccomandata o consegna a mano al protocollo dell'Ente.

La comunicazione di inizio dei lavori deve essere sottoscritta anche dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice.

Il termine di un anno per dare l'avvio ai lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del Permesso di costruire.

Il Direttore dei lavori dovrà possedere un'idonea qualifica rispetto ai lavori da dirigere, nell'ambito delle competenze professionali di ciascun Ordine/Collegio.

Qualunque variazione dei soggetti indicati nella comunicazione di inizio lavori deve essere comunicata al Dirigente preposto allo Sportello Unico per l'Edilizia entro 15 giorni.

Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegate (quando richiesto dal tipo di intervento):
- se non inviata precedentemente, documentazione per il deposito del progetto inerente il contenimento dei consumi energetici e del progetto dell'impianto di riscaldamento corredati da relazione tecnica, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici [1 copia qualora il progetto lo richieda];
- documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere (nei casi previsti dal D.P.C.M. 01/03/1991 e dalla legge n° 447 del 26/10/1995) [1 copia];
- autorizzazione alle emissioni in atmosfera (qualora il progetto la richieda);
- quant'altro richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori;
- quant'altro necessario in applicazione di norme statali o regionali.

La mancata comunicazione di inizio lavori sarà sanzionata ai sensi del presente regolamento come indicato al successivo art. 50.

Art. 25 - Conduzione del cantiere

L'atto attestante il titolo abilitativo all'esecuzione dell'intervento e la copia del progetto approvato devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche di controllo.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella o cartello visibile (delle dimensioni minime di m. 0,70 x 1,00) con indicazione:
- dell'oggetto dell'intervento;
- degli estremi dell'atto attestante il titolo abilitativo ad eseguire le opere;
- del nominativo del committente;
- del nominativo del proprietario;
- del nominativo del progettista;

- del nominativo del Direttore dei Lavori;
- dei nominativi delle ditte esecutrici;
- del nominativo del responsabile del cantiere;
- del nominativo del responsabile della sicurezza;
- dei nominativi degli installatori;

il cartello di cantiere deve inoltre indicare gli indirizzi delle suddette figure e per le imprese deve altresì riportare il numero di iscrizione alla Cassa Edile. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

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.

Qualora i lavori vengano interrotti, dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro.

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

Ogni cantiere, per tutta la durata dei lavori, deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, nonché dotato di segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile. Le segnalazioni dovranno essere conformi al Codice della strada ed alle norme del relativo Regolamento di Attuazione.

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

I materiali di demolizione e in genere di risulta dei cantieri devono essere smaltiti nelle apposite discariche in rapporto alla diversa natura dei materiali, secondo le prescrizioni delle leggi vigenti in materia di rifiuti ed inquinamento.

Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per persone, animali e cose. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di presentazione della Denuncia di inizio Attività o dell'istanza per il rilascio del Permesso di costruire.

Art. 26 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

Il titolare del titolo abilitativo, qualora vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informare l'Amministrazione Comunale e gli Enti preposti alla tutela dei beni di cui sopra.

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.

TITOLO IV
CONCLUSIONE DELLE OPERE

Art. 27 - Ultimazione dei lavori

I lavori devono essere ultimati entro il termine previsto nel titolo abilitativo, che non potrà comunque essere superiore a 3 anni decorrenti dalla data di rilascio del Permesso di costruire o dalla data di inizio dei lavori in caso di Denuncia di inizio attività; il suddetto termine può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del titolo abilitativo. Nel caso non si riesca ad ultimare l'opera nel termine di cui sopra, la realizzazione della parte di intervento non ultimata è subordinata ad ottenimento di nuovo titolo abilitativo avente ad oggetto le opere ancora da eseguire.

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata per iscritto allo Sportello Unico per l'Edilizia entro 15 giorni, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano; la comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere sottoscritta dal titolare del titolo abilitativo, dal Direttore dei Lavori e dal Legale Rappresentante dell'impresa costruttrice.

La mancata comunicazione di ultimazione dei lavori sara' sanzionata ai sensi del presente regolamento come indicato al successivo art.50.

Art. 28 - Scheda tecnica descrittiva e Fascicolo del fabbricato

La Scheda tecnica descrittiva, predisposta ed aggiornata da un professionista abilitato, è obbligatoria per tutti gli interventi edilizi per la realizzazione dei quali è richiesto un titolo abilitativo e deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione lavori di cui al precedente art. 27 ed in caso di accertamenti di conformità di cui agli artt. 36 e 37 del D.P.R. n° 380/2001 la Scheda tecnica descrittiva deve essere presentata in allegato all'istanza o alla denuncia per l'accertamento di conformità.

La Scheda tecnica descrittiva è altresì documento necessario ed obbligatorio per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità di cui al successivo art. 29.

Per gli interventi edilizi di cui al successivo art. 29 soggetti a certificazione comunale della conformità edilizia, la Scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che compongono l'edificio, deve contenere:

a) gli estremi dei titoli abilitativi e di altri provvedimenti, comunali e non, relativi all'intervento edilizio ed all'immobile;
b) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'edificio e di ogni unità immobiliare;
c) i dati metrici e dimensionali dell'edificio e delle unità immobiliari;
d) un quadro riepilogativo delle prestazioni fornite dall'edificio e dalle unità immobiliari, in ordine ai requisiti tecnici cogenti (obbligatori) di cui al successivo art. 49;
e) la dichiarazione del professionista abilitato concernente la rispondenza dell'edificio e delle unità immobiliari ai requisiti tecnici cogenti (obbligatori);
f) la dichiarazione del professionista abilitato (Direttore dei Lavori o collaudatore) attestante che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali;
g) la dichiarazione che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato (in caso di Permesso di costruire) o presentato (in caso di Denuncia di inizio attività) ed alle eventuali varianti allo stesso

Per gli altri interventi edilizi la Scheda tecnica descrittiva può essere predisposta in forma semplificata secondo le indicazioni fornite dalla Giunta Regionale.

La Scheda tecnica descrittiva è asseverata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, dal professionista abilitato.

Alla Scheda tecnica descrittiva devono essere allegati i certificati di collaudo, le dichiarazioni di conformità e le ulteriori certificazioni relative all'immobile, eventualmente previste dalle vigenti legislazioni nazionali o regionali, se obbligatorie ai fini del rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità o ai fini dell'usabilità delle opere oggetto del titolo abilitativo.

Ogni modificazione che intervenga negli immobili schedati deve essere riportata nella Scheda tecnica descrittiva aggiornandola. L'aggiornamento compete al professionista abilitato.

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

I contenuti del Fascicolo del fabbricato, nonché le modalità di compilazione, custodia e aggiornamento dello stesso (sia per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n° 31/2002 - 11/12/2002 - che per le nuove costruzioni) sono stabiliti dalla Giunta Regionale.

Art. 29 - Certificato di conformità edilizia e agibilità

Il Certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità è dovuto per i seguenti interventi:

- interventi di nuova costruzione;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- interventi di ristrutturazione edilizia;

ed in tali casi, alla conclusione delle opere, il titolare del Permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la Denuncia di inizio attività, ovvero i loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, sono tenuti a chiedere il rilascio del suddetto certificato.

Per gli altri interventi edilizi la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella Scheda tecnica descrittiva di cui al precedente art. 28, tiene luogo del Certificato di conformità edilizia e agibilità.

Il Certificato di conformità edilizia e agibilità va richiesto di norma per l'intero intervento oggetto del titolo abilitativo indipendentemente dal numero delle unità immobiliari presenti; è ammessa anche la richiesta di Certificato di conformità parziale per una o più unità immobiliari quando le parti comuni o di interesse generale risultino regolarmente costruite e siano rispettate le condizioni igienico-sanitarie atte a garantire la salubrità dei locali, nonché eventuali specifiche condizioni contenute nel titolo abilitativo.

Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della Scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto nel presente articolo, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria

così come stabilito dall'art. 21 della L.R. n° 31/2002 comma 5.

Art. 30 - Procedimento per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità

Entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia la domanda di rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità, corredata:

- dall'accatastamento dell'immobile;
- da copia della Scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati;

Lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica il nome del Responsabile del Procedimento, il quale può richiedere, entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'Amministrazione Comunale o che non possono essere acquisiti o reperiti dalla stessa autonomamente.
La richiesta di integrazione documentale interrompe il termine per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi richiesti.

Il Certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda.

Nel caso di inutile decorso del termine di cui precedente comma, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella Scheda tecnica descrittiva. In tale caso la Scheda tecnica descrittiva tiene luogo del Certificato di conformità edilizia e agibilità.

I controlli sull'opera, a cui provvede lo Sportello Unico per l'Edilizia, sono eseguiti in applicazione di quanto stabilito al precedente art. 22, sono effettuati entro il termine previsto per il rilascio del certificato in conformità e sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati.

La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934 ovvero per motivi strutturali.

Art. 31 - Elenco dei tecnici verificatori

Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, può istituire l'elenco dei tecnici verificatori dei quali avvalersi, ove necessario, per adempiere ai compiti di verifica analitica della conformità delle opere edilizie.

Possono far parte dell'elenco i Tecnici della Pubblica Amministrazione e quelli periodicamente segnalati dai rispettivi Ordini o Collegi professionali, che risultino specificamente qualificati nelle materie che sono oggetto delle verifiche da eseguire. Per le verifiche analitiche, il Comune può anche stipulare apposite convenzioni con strutture pubbliche o private tecnicamente qualificate.

E' incompatibile con l'incarico di Tecnico verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori, al collaudo ed alla costruzione dell'opera.

TITOLO V
PIANI ATTUATIVI

Art. 32 - Strumenti urbanistici attuativi

Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai disposti della L.R. n° 20/2000 gli interventi urbanistici attuativi sono:

● INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI:
- i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- i Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P);
- i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
- i Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.);
- i Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.);
- i Programmi di recupero urbano (P.R.U.);
- i Programmi di riqualificazione urbana (P.R.U.).
- i Piani di Sviluppo Aziendale (P.S.A.).

e sono disciplinati come di seguito riportato.

RICHIESTA DI INTERVENTO URBANISTICO

Per gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata, il proponente presenta la richiesta di intervento ai sensi della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

Tale richiesta deve contenere le generalità e la titolarità del Richiedente e l'elenco degli allegati che costituiscono il piano urbanistico di dettaglio. Salvo diversa indicazione nelle norme di zona omogenea del P.R.G., gli allegati minimi richiesti sono quelli di cui all'Art. 49 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

Gli interventi urbanistici preventivi sono sottoposti al parere della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio e sono approvati dall'organo comunale competente con le procedure di cui alla L.R. n° 47/1978 modificata e integrata. La loro esecuzione è comunque subordinata alla stipula della relativa convenzione tra il Comune ed il Soggetto Attuatore, ed alla relativa trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

PERIMETRI DEI COMPARTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE

I perimetri dei Comparti Urbanistici di Attuazione (definiti dal successivo art. 33), entro i quali si applica un piano urbanistico di dettaglio, sono graficamente individuati dal P.R.G..

In sede di elaborazione del progetto di dettaglio, qualora le indicazioni grafiche del P.R.G. riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del Comparto Urbanistico di Attuazione cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.

Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio del Comparto Urbanistico di Attuazione vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di P.R.G., ai sensi dell'Art. 15 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO URBANISTICO

I Comparti Urbanistici di Attuazione individuati dal P.R.G. debbono essere considerati unità minime di intervento. Per la loro attuazione, è sempre prescritta la elaborazione e l'approvazione di un

progetto completo ed unitario.

I Comparti Urbanistici di Attuazione possono essere attuati per parti, attraverso stralci funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto del comparto ed inserito quale parte integrante della convenzione fra Comune e Soggetto Attuatore.

AREE DESTINATE AGLI STANDARDS URBANISTICI

Le aree destinate agli standards urbanistici sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno del Comparto Urbanistico di Attuazione.

Nei casi in cui le norme di zona omogenea del P.R.G. lo prevedano, tali aree possono anche essere reperite al di fuori del Comparto Urbanistico di Attuazione, purché in conformità alle previsioni del P.R.G. stesso, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del Comparto Urbanistico di Attuazione almeno gli standards relativi ai parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria.

Nei casi in cui le norme di zona omogenea del P.R.G. lo prevedano, quando trattasi di zona territoriale omogenea di tipo B o di altra zona di completamento assimilabile ai sensi dell'Art. 13 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, la cessione delle aree destinate agli standards urbanistici può essere sostituita dal pagamento di un corrispondente onere monetario stabilito, per i vari casi, da apposito atto dell'organo comunale competente, e destinato al fondo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione.

INIZIATIVA DEI PROPRIETARI

I Piani Particolareggiati di iniziativa privata ed i Piani di Recupero di iniziativa privata, sono promossi solidalmente e pro-quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nel relativo Comparto Urbanistico di Attuazione, i quali ne propongono il progetto all'approvazione comunale.

In caso di disaccordo fra i proprietari, è data facoltà di iniziativa, per la promozione, ai proprietari di aree e di edifici che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili compresi nel Comparto Urbanistico di Attuazione. In tal caso i promotori dovranno comunque, nella proposta di Piano, fare salvi i diritti reali degli altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

I proponenti attueranno il Piano per le quote di loro competenza; sulle restanti parti, in caso di perdurante inerzia dei proprietari, si procederà con interventi sostitutivi.

INERZIA DEI PROPRIETARI

In caso di inerzia dei proprietari nella formazione e/o attuazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, le procedure di intervento sostitutivo, previste dalla legge, risultano come di seguito specificato:

- nel caso di **inerzia nella formazione** di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A., il Comune può procedere alla adozione del Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa pubblica, per il medesimo comparto, secondo quanto previsto dall'Art. 25 della L.R. n° 47/78 modificata ed integrata e dall'Art. 28 della L. n° 457/1978.
- nel caso di **inerzia nell'attuazione** di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A., il Comune può procedere, nei confronti dei proprietari inadempienti, all'attuazione pubblica delle previsioni del Piano, secondo quanto previsto dall'Art. 23 della L. n° 1150/1942, dall'Art. 13 della L. n° 10/1977 e dall'Art. 28 della L. n° 457/1978.

PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE o INTERAZIENDALE (P.S.A.)

Il Piano di Sviluppo Aziendale (o interaziendale) è lo strumento di programmazione economica dell'azienda agricola singola o associata, compilato ed approvato in conformità a quanto previsto dal Regolamento C.E.E. 2328/1991 e dal testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale

E.R. pubblicato sul B.U.R. n° 85/1988.

Il Piano di Sviluppo Aziendale (o interaziendale) può essere anche utilizzato solo a fini urbanistico-edilizi, in attuazione dell'Art. 40 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata. In tal caso la sua redazione può essere semplificata, ma comunque deve dimostrare esaurientemente le caratteristiche dell'azienda agricola prima e dopo gli interventi urbanistico-edilizi richiesti.

In applicazione di quanto disposto dal 4° comma dell'art. 41 della L.R. n° 20/2000 il Piano di Sviluppo Aziendale (o interaziendale), formato ai sensi della L.R. n° 47/1978 e succ. modif. e integr. è approvato ai sensi e con le procedure previste dall'art. 25 della medesima legge regionale.

Quando il Piano di Sviluppo Aziendale (o interaziendale) è utilizzato a fini urbanistico-edilizi, i relativi interventi sono subordinati alla stipula di un'apposita convenzione, registrata e trascritta.

TITOLO VI
DEFINIZIONI

Art. 33 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi – Definizioni

Le Norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale fanno riferimento ai seguenti indici:

CA (COMPARTO URBANISTICO DI ATTUAZIONE): Il Comparto Urbanistico di Attuazione è la porzione di territorio destinata all'attuazione di un intervento urbanistico preventivo, pubblico o privato. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, edificate e non

Il Comparto Urbanistico di Attuazione, in generale, comprende, al suo interno:

- la superficie per opere di urbanizzazione primaria,
- la superficie per opere di urbanizzazione secondaria,
- la superficie fondiaria.

Inoltre, ove del caso, il comparto urbanistico di attuazione può comprendere, al suo interno:

- la superficie per opere di urbanizzazione generale,
- la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto.

Ai fini della sua attuazione, il Comparto Urbanistico di Attuazione è sempre delimitato da un perimetro continuo che individua Superficie di Intervento (definita di seguito).

1) St = Superficie territoriale
Per superficie territoriale (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale It e Ut), si intende un'area a destinazione omogenea di zona non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 5), comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, al lordo delle strade esistenti o previste internamente all'area e delle zone di rispetto stradale.

2) Sf = Superficie fondiaria
Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

3) U1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria
La superficie per opere di urbanizzazione primaria è dovuta dall'estensione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere elencate all'Art. 28 e precisamente:

a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
b) le fognature e gli impianti di depurazione;
c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono e illuminazione pubblica;
e) il verde attrezzato.

4) U2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
La superficie per opere di urbanizzazione secondaria è data dall'estensione delle aree per:

a) gli asili e le scuole materne;
b) le scuole d'obbligo;
c) i mercati di quartiere;
d) le delegazioni comunali;
e) le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
h) i parcheggi pubblici (P2).

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria, nel caso di intervento urbanistico preventivo, è determinata dalle presenti Norme per ciascuna zona omogenea e per ogni intervento nelle specifiche "Schede" di cui all'Art. 45 delle presenti Norme.

5) Sm = Superficie minima di intervento
Area minima richiesta dalle Norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti.

6) Sc = Superficie coperta
Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, escluse le parti aggettanti esterne alle murature perimetrali, per uno sbalzo non superiore a mt. 1,25.

7) V = Volume
La somma delle superfici utili (vedi definizione) di ogni piano per l'altezza convenzionale di ml. 3,00 ovvero per l'altezza reale qualora questa sia superiore a ml. 3,00, da pavimento a pavimento; nel caso di sottotetti costituenti superficie utile il volume è dato dal prodotto della Su per l'altezza media reale, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura.

8) Su = Superficie utile
È da considerare superficie utile (Su) la somma delle superficie lorde (cioè comprensive di muri interni ed esterni) di tutti i piani del fabbricato fuori ed entro terra, compresi:
- le scale, i pianerottoli e i vani ascensore inseriti tra due piani abitabili;
- le canne di ventilazione;
- corpi a sbalzo chiusi e coperti;
- le superfici destinate a servizi (cantine, lavanderie e assimilabili) aventi un'altezza superiore a ml. 2,40 da pavimento a soffitto. Le autorimesse potranno avere altezza di ml. 2,50 nei casi previsti dalla legislazione vigente in materia di prevenzione incendi.

Dal computo della superficie utile comunque sono esclusi:
- balconi, logge e terrazze;
- gli spazi porticati aperti di uso pubblico o privato nei limiti del 10% della superficie coperta;
- i locali destinati a centrali di servizi tecnologici (centrali termiche e di condizionamento, cabine elettriche, centrali idriche locali motori per ascensori e similari), le cui norme regolamentari impongano un'altezza netta superiore a ml. 2,40;
- i sottotetti aventi un'altezza media per ogni falda inferiore a ml. 1,75;
- le autorimesse nei limiti di superficie di cui all'art. 33.

- le superfici destinate a servizi (cantine, lavanderie e assimilabili) aventi un'altezza inferiore a ml. 2,40 da pavimento a soffitto, limitatamente al piano terra degli edifici.

9) Q = Rapporto massimo di copertura
Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria riferito a tutte le opere edificate.

10) It = Indice di fabbricabilità territoriale
Definisce il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St.

11) If = Indice di fabbricabilità fondiaria
Definisce il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

12) Ut = Indice di utilizzazione territoriale
Definisce la superficie utile massima, in mq., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St.

13) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria
Definisce la superficie utile massima, in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

14) Vl = Indice di visuale libera
È il rapporto tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di proprietà, dai cigli stradali, dal vertice di visuale libera di fronti di altri edifici e l'altezza delle fronti stesse.

15) L'altezza delle fronti prospicienti dei fabbricati è rappresentata:
- per le fronti prospicienti le strade dalla differenza tra le quote medie del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e il piano dell'intradosso del solaio di copertura (nel caso di sottotetto abitabile) ovvero il soffitto dell'ultimo piano abitabile).
- per fronti non prospicienti le strade dalla differenza tra le quote medie del piano naturale di campagna e la linea orizzontale di intersezione fra il piano verticale della fronte e il piano dell'intradosso del solaio di copertura (nel caso di sottotetto abitabile) ovvero il soffitto dell'ultimo piano abitabile.

16) H = Altezza massima del fabbricato
L'altezza massima fra quella delle varie fronti dell'edificio.

Nel caso in cui le definizioni sopra esposte differiscano da quelle corrispondenti dal Regolamento Edilizio vigente, prevalgono le definizioni delle presenti Norme.

DISTANZE: Le distanze si misurano a partire dal perimetro delle superficie coperta del fabbricato. Nel caso di sopraelevazioni si considera la superficie coperta sul piano orizzontale di spicco della sopraelevazione.
Salvo diversa indicazione del P.R.G. per particolari casi, le distanze delle costruzioni dai confini vengono misurate sulla congiungente i due punti rispettivamente più vicini su un piano orizzontale tra il perimetro dell'edificio e il limite considerato.
Le distanze tra edifici si misurano come distanze tra pareti antistanti. Due pareti si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle due pareti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esista tale condizione.
Le distanze da rispettare nell'attività di costruzione e/o trasformazione delle opere edilizie, misurate secondo quanto stabilito ai commi precedenti, sono fissate dal P.R.G. e dalle relative norme tecniche di attuazione.
Fatto salvo il rispetto delle distanze minime derivanti dall'applicazione del Codice Civile, la disciplina delle distanze fissate dal P.R.G. e dalle relative norme tecniche di attuazione non si applica a:
- manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, ecc.);
- strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.)
- manufatti completamente interrati, i quali possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- pensiline e box prefabbricati al servizio di strutture di arredo stradale;
- muri di recinzione aventi altezza a m. 3,00;
- opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti qualora comportino un ispessimento delle murature non superore a cm. 15,00;
- realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
- impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (es.: box antincendio,

gruppo di spinta, ecc.);
- scale di sicurezza esterne quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti.

TITOLO VII
PRESCRIZIONI VARIE

Art. 34 - Applicazione dell'indice di Visuale Libera

Ai fini dell'applicazione del presente articolo si definiscono:

- **Fronte dell'edificio:** la figura piana delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni, spioventi che non aggettino più di 1,00 mt. dai muri perimetrali dell'edificio;
- **Parete finestrata:** un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture aventi i requisiti di vedute, cioè aperture che permettono l'affacciamento diretto oppure l'affacciamento obliquo o laterale;
- **Pareti prospicienti:** due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta, cioè di una apertura che permette l'affacciamento diretto oppure l'affacciamento obliquo o laterale.

1. Distanza delle fronti dei fabbricati dai confini:

   La distanza tra le fronti degli edifici e i confini di zona omogenea, di proprietà e dei cigli stradali, è determinata mediante l'applicazione dell'indice di visuale libera, sia che si tratti di fronti finestrate o non finestrate.

   La distanza minima non deve comunque essere inferiore a m. 5,00.

   (cfr. Tav. 1 - disegni "a", "b", "c" - riportata in calce al presente Regolamento)

2. Distanza tra fabbricati sul medesimo lotto:

   a) la distanza tra i fabbricati situati sul medesimo lotto ed aventi fonti prospicienti, delle quali entrambe o anche una sola siano provviste di finestre illuminanti locali di abitazione, è data dalla somma delle distanze che competono alle singole fronti in base all'indice di visuale libera.

      La distanza minima non deve comunque essere inferiore a m. 10,00, eccezion fatta per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura e per gli allevamenti industriali compresi nelle zone agricole, nonché per gli edifici industriali.

      (cfr. Tav. 2 - riportata in calce al presente Regolamento)

   b) qualora le fronti prospicienti non siano dotate di finestre illuminanti locali di abitazione, la distanza che deve intercorrere tra i fabbricati si calcola in base all'indice di visuale libera relativo alla fronte più alta.

      La distanza minima non deve comunque essere inferiore a m. 5,00.

      (cfr. Tav. 3 - riportata in calce al presente Regolamento)

   c) qualora le fronti siano parzialmente prospicienti la misura della prospicienza non deve essere superiore alla distanza intercorrente tra i fabbricati.

      Nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti è vietata l'apertura di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione.

      (cfr. Tav. 4 - riportata in calce al presente Regolamento)

3. Applicazione dell'indice di visuale libera alle fronti di uno stesso fabbricato:

a) qualora le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo uguale o maggiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera possono essere dotate di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione.
(cfr. Tav. 5 - disegno “a” - riportata in calce al presente Regolamento)

b) nel caso in cui le fronti siano disposte in modo da formare un angolo inferiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera pertinenti a ciascuna fronte possono essere dotate esclusivamente di finestre illuminanti locali accessori o di servizio.
(cfr. Tav. 5 - disegno “b” - riportata in calce al presente Regolamento)

c) nel caso di rientranze planoaltimetriche in uno stesso fabbricato, la distanza tra le fronti prospicienti provviste di finestre illuminanti locali di abitazione deve essere determinata applicando l’indice di visuale libera (cfr. Tav. 6 - disegno “a” riportata in calce al presente Regolamento), ad eccezione dei seguenti casi:
   c1. quando la profondità della rientranza sia inferiore o uguale alla sua larghezza. In tale caso, nella parete frontale della rientranza possono essere aperte finestre illuminanti locali di abitazione, mentre nelle pareti perimetrali della rientranza stessa possono aprirsi solo finestre illuminanti locali accessori o di servizio.
   (cfr. Tav. 6 - disegno “b” - riportata in calce al presente Regolamento)
   c2. quando la profondità della rientranza sia superiore alla sua larghezza. In tale caso, nella parete frontale della rientranza e nelle pareti perimetrali della rientranza stessa sono ammesse soltanto finestre illuminanti locali accessori o di servizio.
   (cfr. Tav. 6 - disegno “c” - riportata in calce al presente Regolamento)

4. Applicazione dell’indice di visuale libera nella zona storica:

Nella zona storica, al fine della conservazione dei valori storici, architettonici e morfologici dell’ambiente urbano, l’indice di visuale libera si applica esclusivamente allo scopo di determinare la possibilità di aprire finestre illuminanti locali di abitazione o illuminanti locali accessori o di servizio verso gli spazi privati situati all’internoi degli edifici, tranne il caso in si tratti di edifici sottoposti a vincolo storico-artistico ex Titolo I del D.Lgs. n° 490/1999 ovvero classificati di valore storico, monumentale o ambientale dal P.R.G. e nel caso di restauro o di risanamento conservativo degli edifici.

Art. 35 - Corpi aggettanti

La sporgenza dei volumi aggettanti non deve superare ¼ della distanza della fronte del fabbricato dai confini di zona omogenea, di proprietà e dai cigli stradali.

Qualora si tratti di volumi aggettanti di edifici contigui, la distanza minima dal confine di proprietà non deve essere inferiore a m. 3,00.

Nel caso di unità abitative o immobiliari contigue, i volumi aggettanti devono essere posti ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dai confini delle medesime.

I balconi, sia aperti che chiusi lateralmente, non si considerano agli effetti della determinazione della distanza della fronte dell’edificio dai confini di zona omogenea, di proprietà e dal ciglio stradale.

La sporgenza massima dei balconi dalle fronti del fabbricato non deve superare ¼ della distanza delle fronti stesse dai confini di zona omogenea, di proprietà e dal ciglio stradale.

Nel caso di unità abitative o immobiliari contigue, i balconi chiusi lateralmente devono essere posti ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dai confini delle medesime.

Art. 36 - Elementi aggettanti

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

Sono ammessi i seguenti aggetti sul suolo pubblico fatto salvo l'esistente:
- cm. 30 per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di m 2,50 dal suolo; quando il suolo pubblico è costituito da marciapiede o altro percorso la sporgenza massima ammessa è di cm. 10;
- cm. 120 per balconi e pensiline che dovranno essere poste ad un'altezza superiore a m 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà comunque ed in ogni caso essere arretrato di almeno 30 cm. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
- le vetrate e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 misurata dal piano del marciapiede e, in mancanza di marciapiede, di m. 4,50 dal piano stradale.

Per gli edifici pubblici o di notevole interesse artistico e architettonico, l'Amministrazione Comunale può consentire sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

Le tende solari possono sporgere sul suolo pubblico solo quando esista il marciapiede rialzato rispetto al piano stradale. La parte inferiore alla tenda solare non deve essere a quota inferiore a m. 2,00 dal piano del marciapiede rialzato e deve essere arretrata di almeno 30 cm. rispetto al filo del marciapiede.

Art. 37 - Tabelle stradali e numeri civici

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

Il Comune ha il diritto di collocare sui muri esterni degli edifici le tabelle stradali, senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso in cui vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

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

Art. 38 - Cartelli indicatori, frecce di indicazione e apparecchi relativi ai servizi pubblici

Il Comune e gli altri Enti istituzionalmente competenti, per ragioni di pubblico interesse, hanno il diritto di collocare o di far collocare sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura e all'interno delle proprietà, previo avviso ai proprietari interessati, i cartelli indicatori, gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e alla segnaletica stradale. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere la spesa per il loro ripristino nel caso in cui vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
Per l'apposizione di frecce di indicazione relativi a singoli esercizi, negozi, industrie, ecc. da parte di soggetti diversi da quelli indicati al primo comma del presente articolo, per segnalarne

l'ubicazione sul percorso stradale, è necessaria l'autorizzazione da richiedere ai sensi del vigente Codice della Strada

Tali indicatori non dovranno costituire motivo di disturbo per la circolazione stradale e ostacolo alla visibilità e per forma, colori, disegno, di stanziamento, ecc., dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui all'art. 23 del nuovo Codice della Strada (Dlgs 30.04.1992, n. 285) e agli artt. 47 – 48 – 49 – 50 – del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16.12.1992, n. 495).
La superficie massima di cui al primo comma dell'art. 48 del citato Regolamento di esecuzione è ridotta a mq. 3,00 per l'installazione all'esterno del centro abitato.

E' consentita l'installazione del regolamentare segnale urbano d'indicazione (scritta gialla su fondo grigio) "zona industriale, commerciale, artigianale" ecc. singolarmente o in gruppi segnaletici unitari contenenti segnali analoghi (pubblico interesse, informativi, turistici ecc.). Fanno eccezione esclusivamente i segnali di indicazione relativi agli alberghi, ristoranti o simili equiparati ai segnali turistici (scritta nera su fondo giallo). Per l'installazione dei sopradetti indicatori dovranno essere osservate le prescrizioni e le indicazioni di cui alla Circolare del Ministero LL.PP. 9.2.1979, n. 400.

Art. 39 - Mostre – vetrine – insegne e altri mezzi pubblicitari

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe, ecc., dovranno essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici nei quali saranno collocate e dovranno essere realizzate con materiali, colori, forme, ecc., che si armonizzino con il carattere dell'ambiente nel quale si trovano inserite.

Segnatamente nelle zone del centro storico, queste dovranno essere particolarmente curate nella forma, disegno, grafia, privilegiando materiali, forme e tecniche tradizionali in funzione del prospetto del quale fanno parte, con il quale dovranno risultare perfettamente armonizzate.

Nel caso in cui in un unico edificio e complesso siano presenti più esercizi commerciali o comunque attività necessitanti insegne ne è, di norma, prescritta l'unificazione della forma, dimensione, posizionamento, caratteristiche grafiche, ecc. Qualora nel caso sopra specificato, siano previsti, oltre alla installazione delle insegne propriamente dette, anche indicatori esterni all'edificio, o complesso, per facilitarne l'individuazione delle aree di circolazione, è prescritto che tali indicatori, pure unificati secondo i criteri prima detti, siano di norma installati su un unico sostegno posto all'interno della proprietà in modo tale da non recare disturbo alla circolazione e interferenza nei confronti della segnaletica stradale. La superficie massima del singolo indicatore non potrà superare i mq. 1,50. Più indicatori, come sopra unificati, non potranno superare la superficie complessiva di mq. 3,00.

Le targhe di studi professionali aventi dimensioni massime di cm. 50 x 50, pur essendo "mezzi pubblicitari", non rientrano nel concetto di "cartello pubblicitario" di cui al precedente art. 11.

Fino all'approvazione del Regolamento per la disciplina delle installazioni dei "mezzi pubblicitari", l'installazione dei cartelli pubblicitari, così come definiti dall'art. 47 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada, non è ammessa lungo le strade interne al centro abitato essendo tali aree riservate alla collocazione della segnaletica stradale, dei nomi di strade e degli altri indicatori di interesse pubblico.

Art. 40 - Depositi di materiali a cielo aperto

Si definiscono depositi a cielo aperto quegli spazi aperti destinati al deposito - temporaneo o no - di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti), con finalità di stoccaggio, oppure di

esposizione o di vendita, e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione.

I depositi di materiale a cielo aperto possono essere collegati ad una specifica attività insediata, oppure no; devono essere ordinati in modo da non recare turbativa o pregiudizio per il decoro urbano e in ogni caso non devono costituire pericolo per l'igiene e l'incolumità pubblica.

Art. 41 - Cavedi, pozzi di luce, chiostrine e intercapedini interrate

I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso a tali vani deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.

Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua e munito di scarico delle acque piovane; è vietato immettere in detto scarico acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

Nei cavedi, pozzi di luce e chiostrine non sono permessi aggetti.

Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per la raccolta ed il deflusso delle acque.

Art. 42 - Camini, canne fumarie, comignoli

Si definiscono:.

- camini: quei condotti utilizzati per l'evacuazione dei prodotti della combustione di un singolo apparecchio termico;
- canne fumarie: quei condotti utilizzati per l'evacuazione dei prodotti della combustione di più apparecchi termici;
- comignoli: i dispositivi posti a coronamento di un camino o di una canna fumaria atti a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione

Camini, canne fumarie e comignoli devono rispondere ai requisiti previsti dalle normative vigenti.

Le canne fumarie esterne ed i comignoli, per forma e rivestimenti, debbono inserirsi correttamente nell'edificio al quale sono applicati.

Le canne fumarie multiple devono essere possibilmente accorpate in un unico elemento integrato con il fronte dell'edificio.

Ogni apparecchio di combustione dovrà essere dotato di idonea canalizzazione completa di comignolo per espulsione dei fumi oltre il coperto, con esclusione di fori sui prospetti. È ammesso eccezionalmente lo scarico a parete dei prodotti della combustione (alle condizioni delle norme UNI-CIG 7129/29 e per potenzialità inferiori a 35 Kw) nei casi previsti dal D.P.R. n° 412/1993.

Art. 43 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse

La creazione di nuovi accessi alle proprietà laterali alle strade è regolata dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione ed è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada

I passi carrai devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale.

In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento i passi carrai debbono obbligatoriamente prevedere l'arretramento dell'eventuale cancello o serranda di recinzione, con i relativi raccordi idoneamente svasati, in modo da consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso del tipo a cui il passo carraio è destinato.
In altri tipi di strade urbane, l'arretramento non è richiesto solo quando sia presente un dispositivo di apertura automatica a distanza del cancello o della serranda.
È possibile inoltre derogare dall'obbligo di arretramento dei cancelli o delle serrande nel caso in in cui le immissioni laterali avvengano da strade cieche o comunque con traffico limitato.

Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.

Qualora le uscite dalle autorimesse siano realizzate mediante rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

Art. 44 - Recinzioni

Recinzioni e muri di cinta, di qualunque tipo, quando sono poste lungo una strada, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Codice della Strada.

Fermo restando il rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada, 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 in muro pieno non debbono superare l'altezza di m. 1,00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa. Le recinzioni interne e i muri di cinta di nuova costruzione non devono superare l'altezza di m. 2,20. Per motivi di sicurezza o per altri motivi particolari potranno essere consentite altezze maggiori. Nelle zone A (centro storico) è consentito il ripristino dei muri di recinzione esistenti di qualunque altezza.

In corrispondenza dell'accesso pedonale le recinzioni devono di norma prevedere gli allestimenti necessari per installare: numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.

In tutte le zone le recinzioni esistenti in ferro battuto dovranno essere possibilmente mantenute e recuperate; sono di norma vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento e in materiale plastico. In zona A (centro storico) sono vietate le recinzioni in pannelli stampati prefabbricati in cemento.

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

Art. 45 - Manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni e delle aree libere

Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura del proprietario dell'immobile.

Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco, in applicazione

dell'art. 9 della L.R. 15 Luglio 2002, n°16, puo' intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado.

Parimenti il Sindaco puo' intimare ai proprietari, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, di attuare interventi di recupero delle facciate di edifici, muri di cinta e recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione o di rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche del luoghi.

In caso di mancata ottemperanza da parte dei privati, il Comune ha facolta' di realizzare direttamente gli interventi necessari.

Gli oneri necessari per la progettazione e realizzazione degli interventi previsti sono a carico del proprietario dell'immobile e il Comune provvede al loro recupero.

Per opere di particolare interesse pubblico, l'onere delle spese puo' essere sostenuto in tutto o in parte dal Comune, ferma restando la possibilita' di accedere ai contributi previsti dalla L.R. 15 Luglio 2002 n°16 secondo quanto disposto dal programma regionale di cui all'art. 3 della su citata L.R. 16.

Nel caso di gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini, il Sindaco può emettere provvedimenti contingibili ed urgenti. In caso di inottemperanza può provvedere d'ufficio a spese degli interessati, senza pregiudizio per l'azione penale.

Nel caso in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo atto abilitante, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico per l'Edilizia e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta del titolo abilitante, qualora richiesto ai sensi della normativa vigente così come integrata e specificata dal presente Regolamento. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente. Al termine dei lavori di ripristino delle condizioni di sicurezza, il proprietario dell'immobile dovrà trasmettere alla Sportello Unico per l'Edilizia un certificato di collaudo attestante l'avvenuto ripristino delle condizioni di sicurezza.

I proprietari di immobili, in particolare in quelli ubicati in centro storico dovranno, per quanto possibile, inibire i siti di nidificazione dei colombi mediante opere di risanamento e/o idonei accorgimenti tecnici.

Art. 46 - Percorsi pedonali

I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole e, di norma, circoscritti da cordoli di idoneo materiale che li differenzino dal piano di viabilità.

Nel caso che detti spazi prospettino su zone poste a quote inferiori di più di 30 cm., è prescritta l'adozione di parapetti o altro tipo di ripari.

I marciapiedi devono avere, di norma, larghezza non inferiore a m. 1.50.

Tutti i percorsi pedonali di uso pubblico, particolarmente quelli che danno accesso a edifici ed attrezzature collettivi, devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dalle vigenti normative in materia di eliminazione delle "barriere architettoniche".

Art. 47 - Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici

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

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

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

Nelle realizzazioni di nuovi edifici, le antenne di cui al comma precedente debbono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).

Art. 48 - Interventi sul verde

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di mantenere pulite e ordinate le aree verdi e di effettuare le necessarie potature delle piante, tenendo conto che per un albero correttamente piantato e coltivato, in assenza di patologie specifiche, la potatura riveste un carattere di straordinarietà e andrà effettuata esclusivamente: per eliminare rami secchi, lesionati o ammalati; per motivi di difesa fitosanitaria; per problemi di pubblica incolumità; per riequilibrare la chioma in soggetti sottoposti in passato ad errati interventi e riportarla alla sua normale fisionomia; per rimuovere elementi di ostacolo o pericolo alla circolazione stradale; e nei casi di interferenza con elettrodotti od altre reti tecnologiche o manufatti di interesse pubblico.

Nelle aree verdi, di proprietà pubblica o privata di uso pubblico, dovranno essere accuratamente evitati comportamenti ed azioni che possano danneggiare le alberature, in particolare:

- è vietato utilizzare aree a bosco, parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature per depositi di materiale di qualsiasi tipo, per attività industriali o artigianali in genere;
- è vietato rendere impermeabili, con pavimentazione o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, nonché inquinarle con scarichi o discariche;
- nelle aree di pertinenza delle alberature è vietato effettuare ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale putrescibile o impermeabilizzante se lo spessore complessivo, anche di più interventi, è superiore a m. 0,20. È inoltre vietato l'asporto di terriccio;
- è vietato affliggere cartelli manifesti e simili sulle alberature;
- gli scavi per la posa di nuovi impianti tecnologici a rete (tubazioni per gas, acqua, linee elettriche e/o telefoniche, fognature, ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da non rovinare gli apparati radicali;
- è vietato depositare o versare sali, acidi o sostanze comunque fitotossiche nei pressi degli apparati radicali delle alberature e accendere fuochi nell'area di pertinenza.

I danneggiamenti causati a piante di proprietà comunale comporteranno l'obbligo di risarcimento del danno causato al patrimonio comunale, calcolato secondo una stima di tecnico incaricato.

In tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni, a ristrutturazioni, a restauri o ad ampliamenti, dovrà essere obbligatoriamente presentato il progetto di sistemazione degli spazi pavimentati e a verde dell'area scoperta di pertinenza degli edifici siano essi residenziali (urbani ed agricoli), produttivi o per servizi. Il suddetto progetto dovrà riportare l'individuazione degli spazi pavimentati con l'indicazione dei relativi materiali, nonché l'individuazione degli spazi sistemati a verde con l'indicazione delle essenze arboree da piantumare e delle eventuali essenze arboree esistenti da abbattere.

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere corredati da specifico computo metrico e da specifiche tavole di progetto degli spazi sistemati a verde, nella quale dovranno essere precisati:

-l'andamento altimetrico delle aree;
- l'essenza del tappeto verde, il tipo di essenze arboree ed arbustive da impiantare e la loro localizzazione, il sistema di irrigazione;

L'abbattimento di alberature e siepature non si qualifica come attività edilizia ed esula pertanto dal campo di applicazione della "Disciplina generale dell'edilizia" di cui alla L.R. n° 31/2002; fino all'approvazione di specifico Regolamento Comunale del verde che sostituirà quanto di seguito riportato, su tutto il territorio comunale, l'abbattimento di qualsiasi alberatura, siepe o altro complesso vegetazionale, vegetante e non, è soggetto a Comunicazione in carta semplice, da inviare al Comune, corredata da documentazione fotografica e planimetria cartografica riportante l'indicazione dell'ubicazione della pianta.

La Comunicazione di cui sopra dovrà riportare:

- i dati anagrafici dell'intestatario;
- i dati necessari ad individuare l'area in cui è ubicata la pianta o la siepe (indirizzo e dati catastali dell'immobile oggetto della comunicazione);
- i dati necessari ad individuare e classificare l'essenza vegetale;
- le motivazioni dell'abbattimento;
- l'impegnativa dell'interessato alla piantumazione di altra pianta o siepe di essenza autoctona in sostituzione della pianta abbattuta (obbligatoria solo in caso l'abbattimento riguardi: essenze individuate dal P.R.G. come meritevoli di tutela; essenze poste all'interno di ambiti territoriali sottoposti a tutela paesaggistica ed ambientale ex Titolo II del D.lgs. n° 490/1999; essenze aventi diametro di tronco superiore a 15 cm a 1 m. dal colletto) – sempre che l'abbattimento non derivi da mancanza di spazi vitali per la pianta;

nel caso le alberature ricadano in ambiti territoriali sottoposti a tutela paesaggistica ed ambientale ex Titolo II del D.lgs. n° 490/1999, contestualmente alla comunicazione, dovrà essere richiesto anche il rilascio della prescritta Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art. 151 del medesimo Decreto Legislativo.

Fatta eccezione per i casi di alberature ricadenti in ambiti territoriali sottoposti a tutela paesaggistica ed ambientale ex Titolo II del D.lgs. n° 490/1999, la Comunicazione dovrà essere presentata al Comune almeno 20 giorni prima della data programmata per l'esecuzione dell'abbattimento; i funzionari degli Uffici Comunali competenti alla valutazione della Comunicazione avranno facoltà di eseguire sopralluoghi e dovranno esprimere parere motivato di diniego entro 15 giorni dalla data di presentazione della Comunicazione, in caso contrario allo scadere del ventesimo giorno dalla data di presentazione della Comunicazione la pratica si concluderà per silenzio assenso e si potrà procedere all'abbattimento. L'eventuale comunicazione di diniego dovrà essere comunicata all'interessato a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
In caso di alberature ricadenti in ambiti territoriali sottoposti a tutela paesaggistica ed ambientale ex Titolo II del D.lgs. n° 490/1999, l'abbattimento potrà essere effettuato solo a seguito di specifica comunicazione da parte dei competenti Uffici Comunali attestante che non sussistono gli estremi per l'annullamento dell'Autorizzazione Paesistica da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio dell'Emilia-Bologna.

TITOLO VIII
REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

Art. 49 - Requisiti delle opere edilizie

Le prescrizioni tecniche del Regolamento Edilizio hanno una formulazione di tipo esigenziale, cioè sono basate sul riconoscimento delle esigenze generali che gli edifici debbono soddisfare; è inoltre opportuno precisare che:

- per "edificio" si intende generalmente l'unità edilizia, ma anche, ove del caso, la singola unità immobiliare per quanto ad essa specificatamente si riferisce;
- per "requisito tecnico" si intende la specifica condizione tecnica, comunque realizzata, che soddisfa un'esigenza riconosciuta;
- per "prestazione dell'opera" si intende il livello minimo di soddisfacimento di un requisito, in taluni casi la prestazione può essere differenziata per gli edifici preesistenti rispetto a quelli nuovi;
- nel caso di edifici sottoposti a vincoli di tutela, la prestazione si intende richiesta nei limiti consentiti dal rispetto del vincolo stesso

I requisiti tecnici delle opere edilizie si dividono in "cogenti" (obbligatori) e "volontari" (non obbligatori), essi sono raggruppati in famiglie omogenee:

- Famiglia 1: Resistenza meccanica e stabilità;
- Famiglia 2: Sicurezza in caso di incendi;
- Famiglia 3: Igiene, salute e ambiente (Benessere ambientale);
- Famiglia 4: Sicurezza nell'impiego;
- Famiglia 5: Protezione dal rumore;
- Famiglia 6; Risparmio energetico;
- Famiglia 7: Fruibilità di spazi e attrezzature;
- Famiglia 8: uso razionale delle risorse idriche;
- Famiglia 9: Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione

ed esprimono il "livello di prestazione" delle opere edilizie secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.

Fino all'approvazione da parte del Consiglio Regionale dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico di cui al 1° comma dell'art. 34 della L.R. n° 31/2002 i requisiti obbligatori e volontari cui fare riferimento, limitatamente all'individuazione ed al loro campo di applicazione, sono riportati nelle deliberazioni della Giunta Regionale n° 593 del 28/02/1995, n° 268 del 22/02/2000 e n° 21 del 16/01/2001;

Per chiarezza si riporta di seguito l'elencazione dei requisiti cogenti e volontari di cui alle deliberazioni sopra citate:

Requisiti cogenti:

Famiglia 1: - Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche d'esercizio, alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni;

Famiglia 2: - Resistenza al fuoco, reazione al fuoco limitazione dei rischi di generazione e propagazione d'incendio, evacuazione in caso d'emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso;

Famiglia 3: - Controllo delle emissioni dannose;
- Smaltimento degli aeriformi;
- Approvvigionamento idrico;

- Smaltimento delle acque reflue;
- Tenuta all'acqua;
- Illuminamento naturale;
- Oscurabilità;
- Temperatura dell'aria interna;
- Temperatura superficiale;
- Ventilazione;
- Protezione dalle intrusioni di animali nocivi;

Famiglia 4: - Sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento;
- Sicurezza degli impianti;

Famiglia 5: - Isolamento acustico ai rumori aerei;
- Isolamento acustico ai rumori impattivi;

Famiglia 6: - Contenimento dei consumi energetici;

Famiglia 7: - Assenza di barriere architettoniche;
- Disponibilità di spazi minimi;
- Dotazioni impiantistiche minime.

Requisiti volontari:

Famiglia 3: - Temperatura superficiale nel periodo invernale;
- Riverberazione sonora;

Famiglia 6: - Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento invernale;
- Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale;
- Risparmio energetico nel periodo invernale;
- Protezione dai venti invernali;
- Ventilazione naturale estiva;
- Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva;
- Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua

Famiglia 7: - Accessibilità all'intero organismo edilizio;
- Arredabilità;
- Dotazione di impianti per aumentare il benessere e il senso di sicurezza

Famiglia 8: - Riduzione del consumo di acqua potabile;
- Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture;
- Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie;

Famiglia 9: - Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture;
- Asetticità;
- Riciclabilità dei materiali da costruzione;

mentre si rimanda alle sopra citate deliberazioni della Giunta Regionale per ciò che concerne il campo di applicazione dei suddetti requisiti, precisando che le funzioni a cui fanno riferimento le varie schede per individuare il campo di applicazione sono le seguenti:

A - funzione abitativa;

B - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali (compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio), attività produttivo di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio (comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali);

C - funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto "B" (compresi gli insediamenti di tipo agroundustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo);

D - funzioni agricole o connesse al loro di retto svolgimento a livello aziendale e interaziendale (comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale);

E - funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo;

e sono meglio descritte e precisate nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente.

I requisiti tecnici cogenti delle opere edilizie devono essere rispettati nei seguenti casi:

- interventi di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti, per la sola parte interessata dall'intervento);
- interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione, in tutti i casi in cui l'intervento avvenga con ricostruzione totale dell'edificio e nei casi di ristrutturazione globale;
- interventi di restauro e risanamento conservativo, limitatamente ai casi di restauro e risanamento globale;
- mutamenti di destinazione d'uso e cambiamenti di attività;
- opere di modifica delle distribuzioni interne degli alloggi;

e nelle more dell'approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico di cui al 1° comma dell'art. 34 della L.R. n° 31/2002, gli stessi si intendono rispettati ogni volta che sia dimostrato e/o asseverato quanto di seguito riportato:

- l'osservanza delle norme tecniche riguardanti i vari elementi costruttivi (per quanto concerne la progettazione, la costruzione ed il collaudo), fissate dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia;
- l'osservanza delle vigenti normative in materia di prevenzione incendi (limitatamente agli immobili e alle attività soggette a prevenzione incendi);
- il rispetto delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti;
- il rispetto delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di inquinamento (del suolo, acustico, elettromagnetico, ecc…..);
- il rispetto delle vigenti disposizioni nazionali e regionali, nonché dei regolamenti comunali, in materia di igiene e sanità in campo edilizio;
- il rispetto delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di sicurezza in campo edilizio;
- il rispetto delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di contenimento energetico;
- il rispetto delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- il rispetto dei seguenti limiti dimensionali essenziali:

ALTEZZA MINIMA DEI LOCALI

a) locali di categoria A (definiti di seguito): l'altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, è di m. 2,70.
   Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per i locali di categoria A deve corrispondere ai minimi sopra descritti al netto della controsoffittatura, con un minimo nel punto più basso m. 2,00.

b) locali di categoria S1 e S4 (di seguito definiti): l'altezza, misurata come al precedente punto a) non deve essere inferiore a m. 2,40.

c) locali di categoria S2 (di seguito definiti): l'altezza minima non deve essere inferiore a m. 2,40, con esclusione degli androni e dei vani scala e salvo quanto specificato da leggi e/o regolamenti specifici.

d) locali di categoria S3 (di seguito definiti): l'altezza minima non deve essere inferiore m. 2,70, salvo quanto specificato alla successiva lett. "e";

e) locali di categoria A1 (di seguito definiti): l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m. 3,00, salvo prescrizioni particolari contenuti in leggi e/o regolamenti specifici.
   Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna deve essere portata a ml. 4.50

salvo che i locali medesimi siano dotati di impianti di aerazione forzata dell'aria e previo parere favorevole rilasciato dai competenti servizi dell'AUSL;

f) locali di categoria A2 (definiti di seguito): l'altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, è di m. 2,70.
Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per i locali di categoria A2 deve corrispondere ai minimi sopra descritti al netto della controsoffittatura, con un minimo nel punto più basso m. 2,00.

REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a mq. 28,00 per n° 1 persona e mq. 38,00 per n°2 persone.

Gli alloggi pluristanza devono essere dotati di una stanza di soggiorno.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno e di un'adeguato spazio di cottura munito di idoneo impianto di aspirazione forzata.

In alloggi di piccole dimensioni o nel caso di ristrutturazione, sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purchè comunichino con lo stesso e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata.

DIMENSIONI E DOTAZIONI MINIME DEI LOCALI

a) locali di categoria A (definiti di seguito):
ai sensi del D.M. 5 Luglio 1975 le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se singole e mq. 14,00 se doppie.
Le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a mq. 14,00.

b) locali di categoria A1 (definiti di seguito):
Nei locali destinati ad attività commerciali le caratteristiche e dimensioni minime consentite sono definite dal piano urbanistico commerciale.

c) locali di categoria S1 (definiti di seguito):
Nei locali destinati a servizi igienici deve essere previsto un lavabo, un wc, un bidet e una vasca o una doccia.

d) locali di categoria S4 (definiti di seguito):
Nei locali destinati a servizio igienico previsti a servizio di locali di categoria A2 aperti al pubblico: sono raccomandati i requisiti dimensionali e di finitura di cui all'articolo 14 del D.P.R. 384/1978.
I locali destinati a servizio igienico non possono avere accesso diretto da locali di categoria A1 e A2, gli stessi devono essere dotati idoneo disimpegno.

ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE DEI LOCALI

a) locali di categoria A (definiti di seguito):
Tutti i locali appartenenti alla categoria A devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi. Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

b) locali di categoria A1 (definiti di seguito):
Nei locali di categoria A1 e comunque per quelli nei quali si svolge attività soggetta a pubblico spettacolo, può essere ammessa la ventilazione meccanica anche ad integrazione di quella naturale, secondo le prescrizioni dei competenti servizi dell'AUSL e ARPA e nel rispetto del vigente Regolamento di Igiene.

c) locali di categoria S1 (definiti di seguito):
Nei locali di categoria S1 limitatamente alle cucine e ai servizi igienici, il rapporto tra

la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.
Va assicurata l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti ecc…) prima che questi si diffondano.

Ai fini dell'individuazione del campo di applicazione dei limiti dimensionali di cui sopra si precisa:

CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

1) <u>locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze</u>
   - categoria "A": ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
   - categoria "S1": vani accessori compresi all'interno degli alloggi (cucine inferiori a mq.9, servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestre, ambienti di servizio in genere).
   - categoria "S2": locali esterni all'alloggio e o comuni a più unità immobiliari (corridoi e disimpegni comunicanti, cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze autorimesse singole o collettive, androni, vani scala).
   - categoria "S3": locali per attività condominiali.

2) <u>ambienti per attività produttive, turistiche, commerciali e direzionali</u>
   - categoria "A1": negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone.
   - categoria "A2": uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici.
   - categoria "S4": locali accessori a servizio dei locali di cui ai precedenti punti A1 e A2.

In caso, per la dimostrazione del rispetto dei requisiti e di quanto sopra indicato, in applicazione di norme nazionali o regionali vigenti, sia obbligatorio procedere a: deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o in corso d'opera, deposito di dichiarazioni di conformità o altro presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato della verifica di conformità a quanto sopra riportato, nelle diverse fasi della procedura, dovrà comunicare:

- gli estremi dell'atto di deposito, di collaudo o quant'altro;
- l'ufficio pubblico competente.

Inoltre in caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizioni, dovrà essere prodotta copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente. Il Comune, in sede di controllo a campione, potrà eventualmente richiedere copia completa della pratica presentata presso gli uffici suddetti.

TITOLO IX
DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE

Art. 50 - Sanzioni pecuniarie per le violazioni alle prescrizioni contenute nel regolamento edilizio

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistico-edilizia, le violazioni alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio sono soggette alla sanzione Amministrativa pecuniaria, a carico dei responsabili, da stabilirsi in conformita' con quanto previsto dall'art. 7 bis del Decreto Legislativo 267 del 18 Agosto 2000 e successive modifiche e integrazioni.

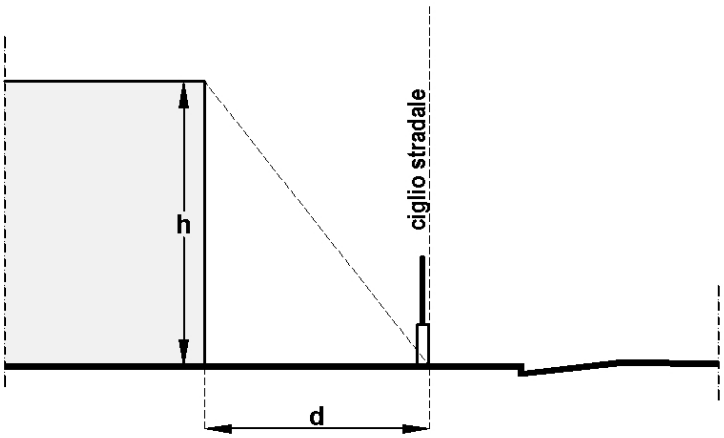
Art. 51 - Disposizioni transitorie e finali

Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano alle istanze di Permesso di costruire, alle Denuncie di inizio attività ed ai progetti presentati prima della sua entrata in vigore, qualora siano corredati dalla documentazione essenziale prescritta. Detti progetti rimangono quindi sottoposti alla disciplina previgente.

Per quanto non espressamente riportato nel presente Regolamento Edilizio si fa specifico rimando alla vigente normativa regionale e nazionale.

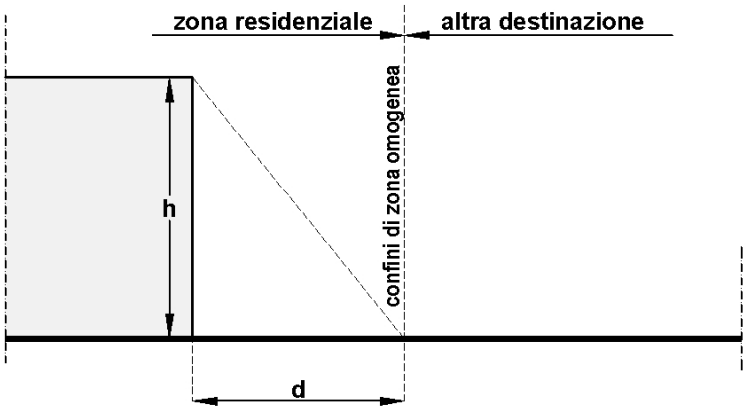
TAV. 1

Fig. “a”



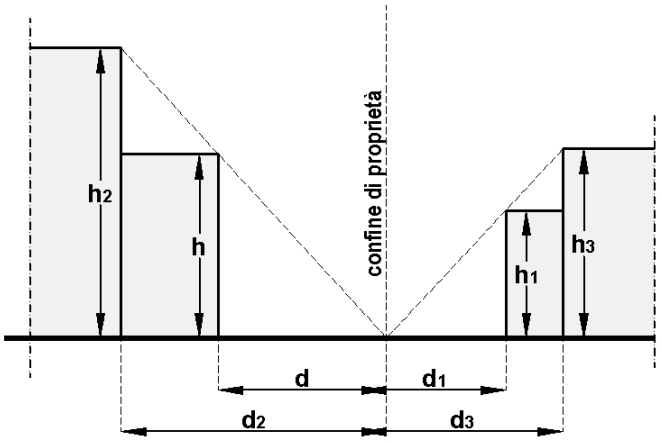
$d = vl \times h \geq 5m.$

Fig. “b”



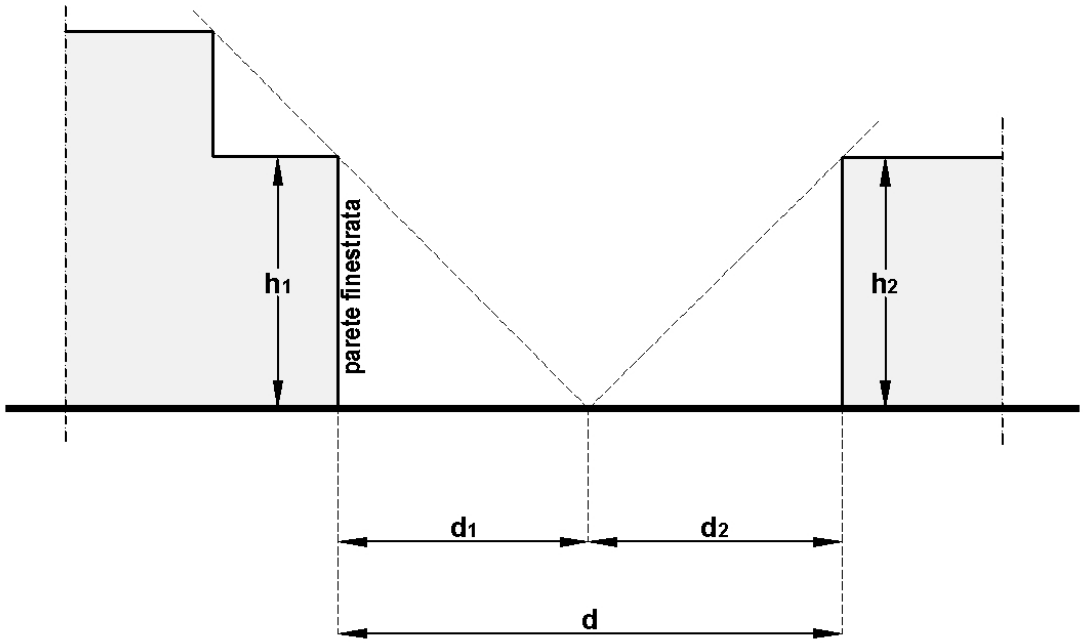
$d = vl \times h \geq 5m.$

Fig. “c”



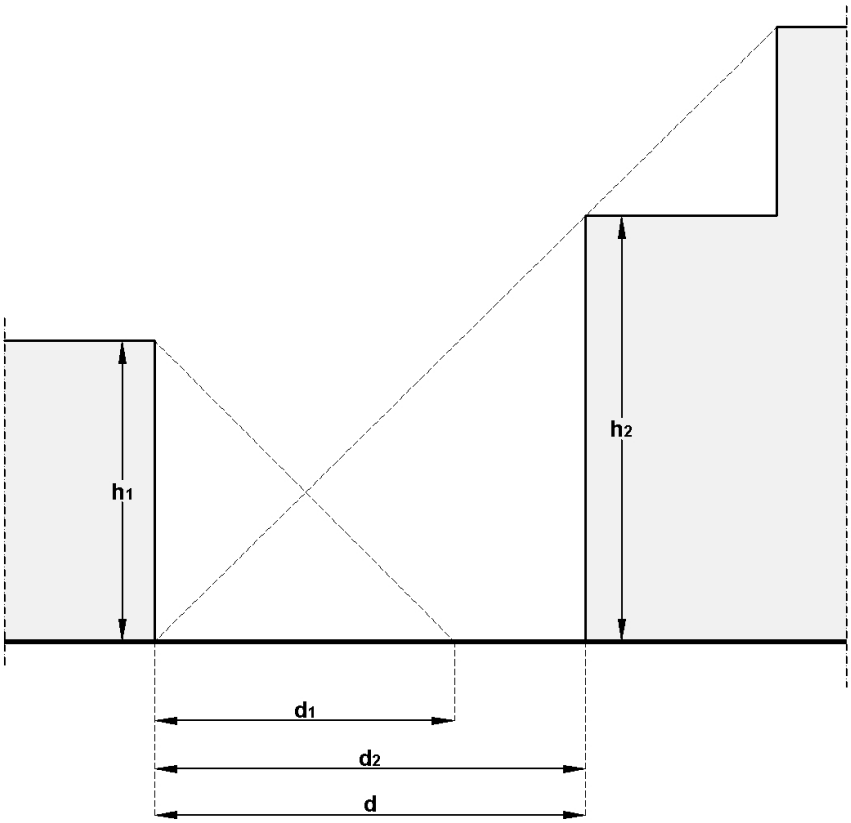
$$\left.\begin{array}{l} d = vl \times h \\ d_1 = vl \times h_1 \\ d_2 = vl \times h_2 \\ d_3 = vl \times h_3 \end{array}\right\} \geq 5m.$$

TAV. 2



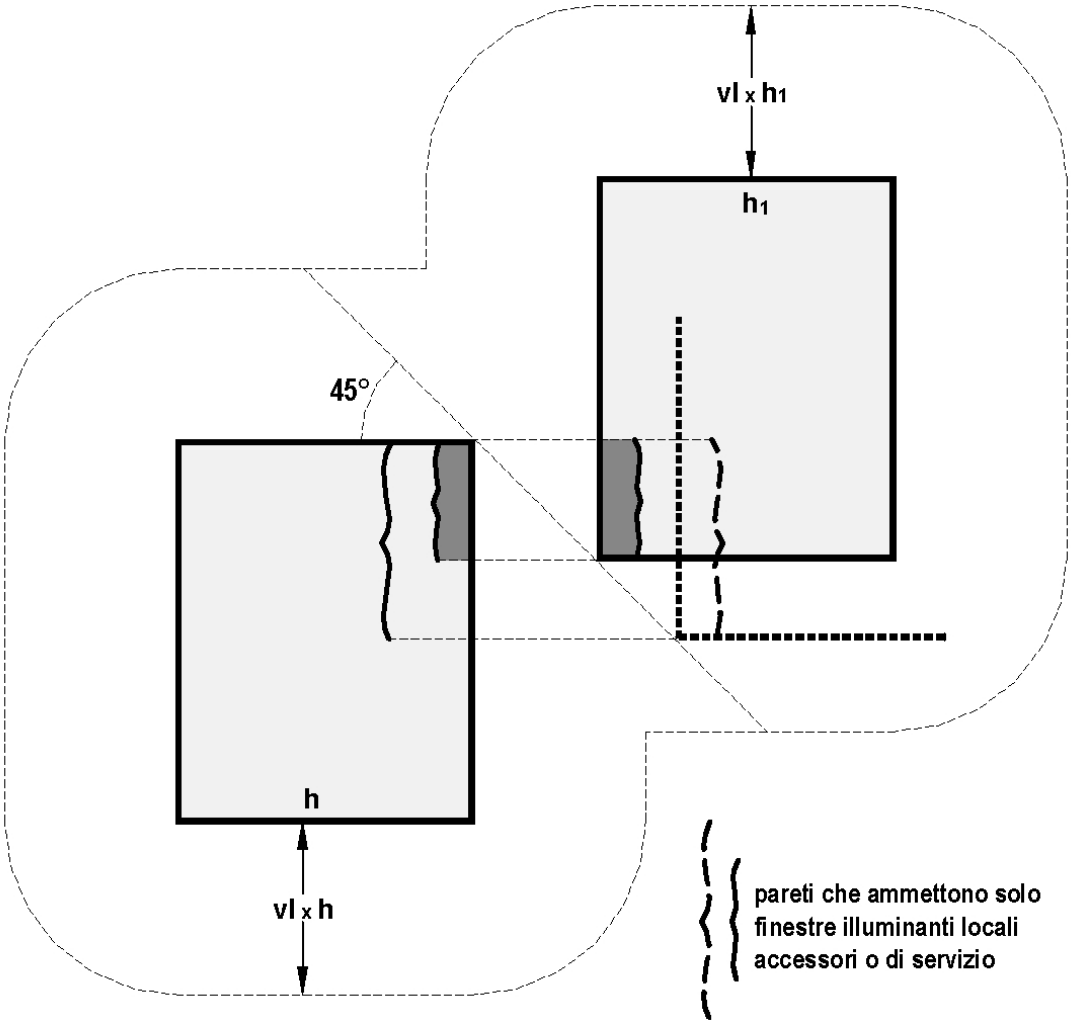
$d = d_1 + d_2 = Vl \times h_1 + Vl \times h_2 \geq 10$ m.

TAV. 3



d = Vl x h_2 ≥ 5 m.

TAV. 4


vl x h1
h1
45°
h
vl x h
pareti che ammettono solo
finestre illuminanti locali
accessori o di servizio

TAV. 5

Fig. “a”

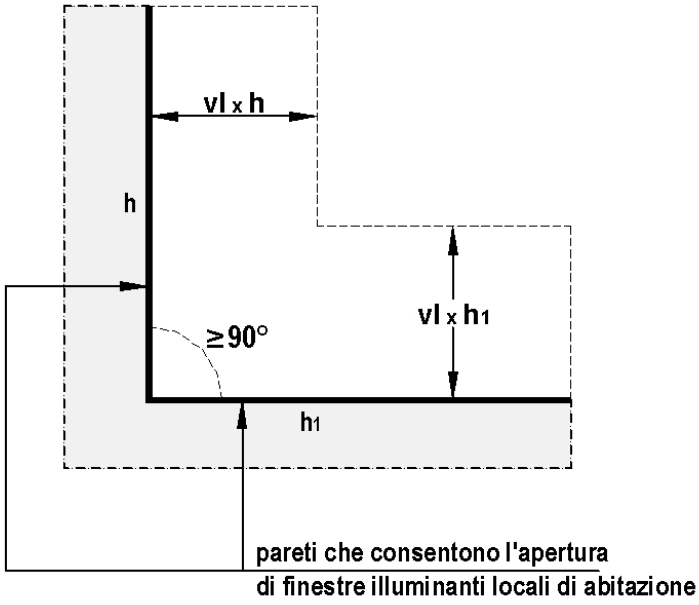
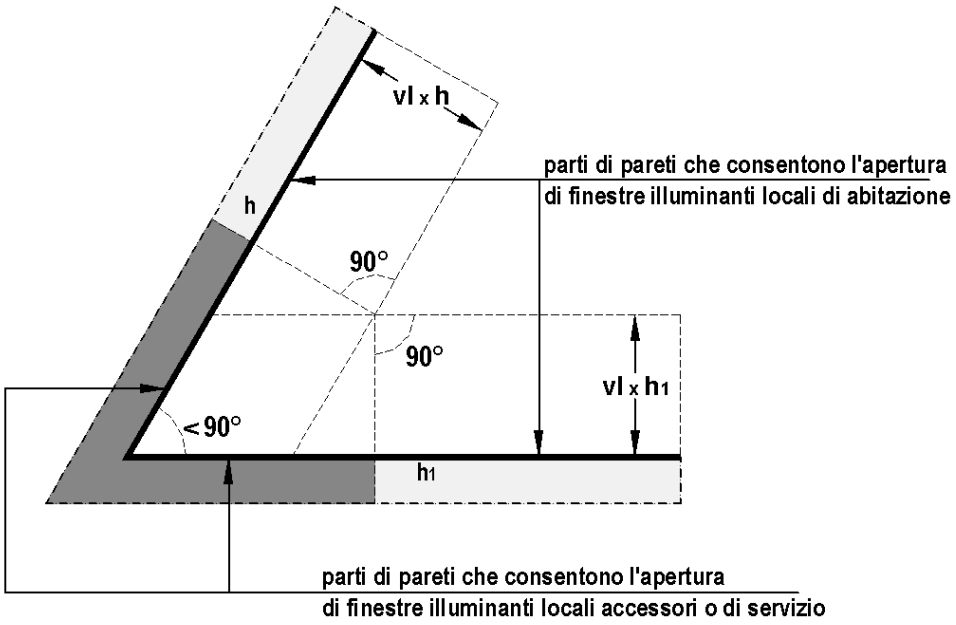


Fig. “b”



TAV. 6

Fig. “a”

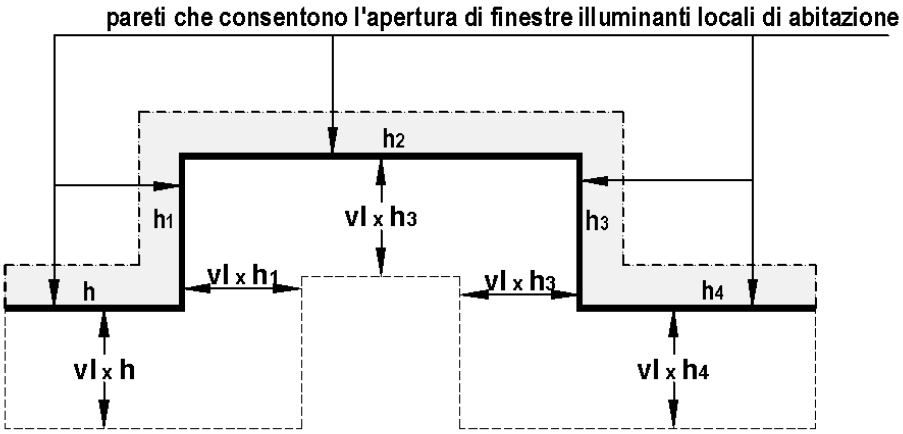


Fig. “b”

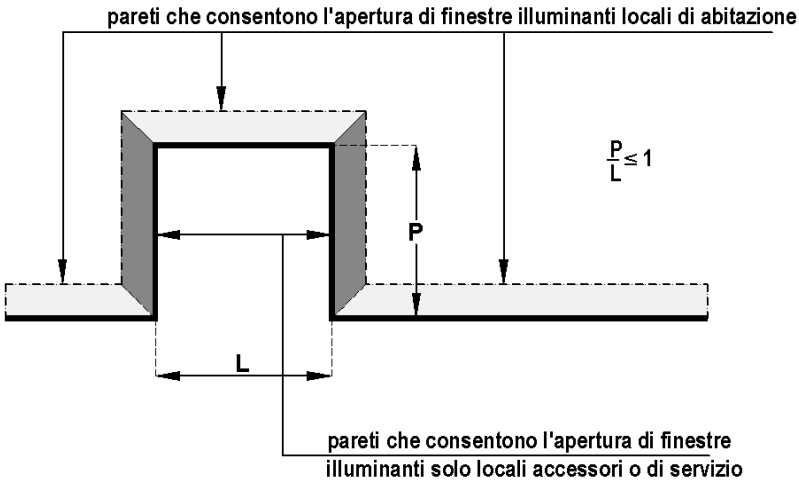
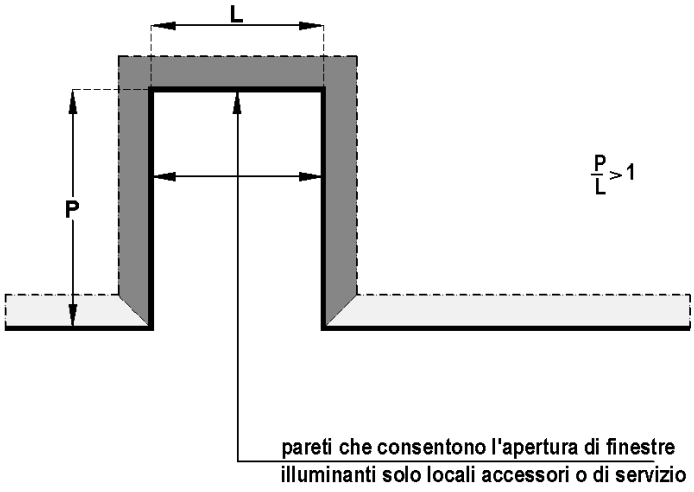



Fig. “c”