

**PIANO REGOLATORE GENERALE IN FORMA ASSOCIATA
COMUNI DI COLORNO E MEZZANI**

COMUNE DI MEZZANI - VARIANTE GENERALE

adottata dal C.C. con del.n°27 il 29.04.99 e approvata dalla G.P. con del. n°1069 il 20.12.01

Variante 2003

**Traduzione del P.R.G. negli strumenti della
pianificazione urbanistica comunale
ai sensi dell'art.43 comma 5 L.R. 20/2000**

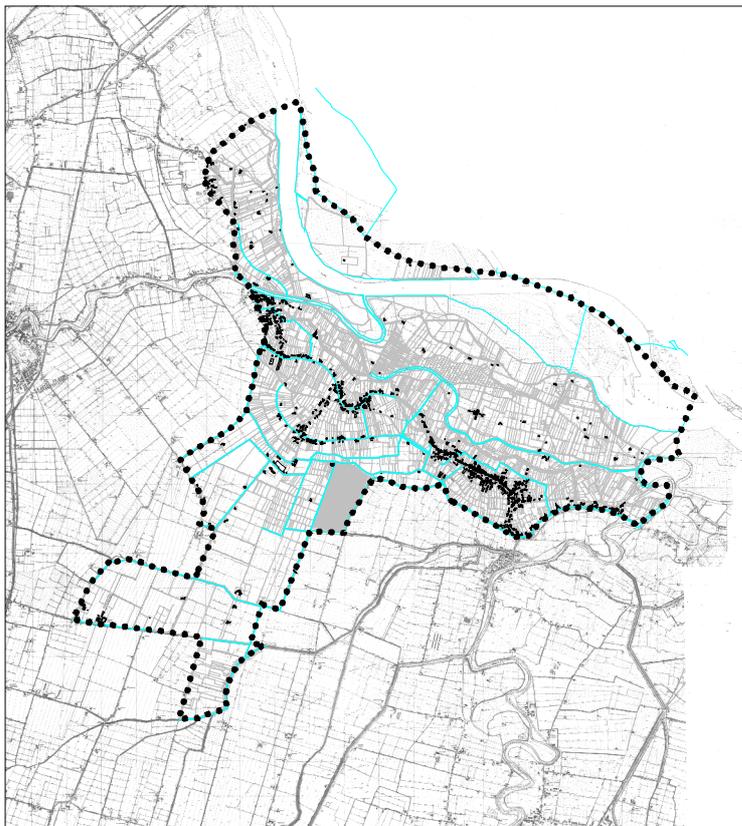
P.O.C.- R.U.E.

PIANO OPERATIVO COMUNALE - REGOLAMENTO URBANISTICO E EDILIZIO

Norme di attuazione - **Allegato 1**

Tavola

All.1 PN



Marzo 2003

COLLETTIVO DI URBANISTICA

Realizzazione grafico informatica PRG:

PROGETTISTI: Arch. Gianfranco Pagliettini
Arch. Luca Pagliettini

COLLABORATORI: Elena Maestri
Daniela Olzi
Mina Rossi

REGOLAMENTO

EDILIZIO

INDICE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI	3
CAPO I° - AMBITO DI APPLICAZIONE	3
Art. 1 – Oggetto del Regolamento Edilizio	3
Art. 2 – Definizione dei tipi di intervento	4
CAPO II° - COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO	6
Art. 3 – Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio - Composizione e nomina	6
Art. 4 – Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio - Competenze e funzionamento.....	7
TITOLO II° - PROCEDURE	8
CAPO I° - PROCEDURE PRELIMINARI	8
Art. 5 – Sportello unico per l'edilizia	8
Art. 6 – Certificato d'uso.....	8
Art. 7 - Valutazione preventiva	9
CAPO II° - PROCEDURE DI PERMESSO DI COSTRUIRE, DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' E CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'	10
Art. 8 – Opere soggette a permesso di costruire.....	10
Art. 9 – Opere soggette a denuncia di attività	10
Art. 10 - Attività edilizia libera.....	11
Art. 11 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate.....	11
Art. 12 – Facoltà di deroga.....	12
Art. 13 – Domanda di permesso di costruire e denuncia di attività - documentazione a corredo.....	12
Art. 14 – Presentazione delle richieste e controllo dei progetti.....	14
Art. 15 – Rilascio del permesso di costruire	15
Art. 16 - Disciplina della denuncia di inizio attività.....	18
Art. 17 – Pubblicità dell'attività edilizia nel comune.....	19
Art. 18 – Validità dei titoli abilitativi	19
Art. 19 – Varianti in corso d'opera	20
Art. 20 – Inizio dei lavori e adempimenti connessi	20
Art. 21 – Ordine di cantiere	21
Art. 22 – Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico	22
Art. 23 – Controlli sull'esecuzione dei lavori.....	22
Art. 24 – Comunicazione di fine lavori	23
Art. 25 – Richiesta del certificato e dichiarazione di conformità edilizia e agibilità.....	23
Art. 26 – Rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.....	24

Art. 27 – Scheda Tecnica descrittiva.....	25
CAPO III° - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	26
Art. 28 - Definizione.....	26
Art. 29 - PUA di iniziativa privata. Richiesta.....	26
Art. 30 - PUA di iniziativa pubblica. Richiesta.....	30
Art. 31 - Approvazione.....	30
TITOLO III° - REQUISITI.....	32
CAPO I° - REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE.....	32
Art. 32 - Organismo abitativo e relazioni funzionali.....	32
Art. 33 - Requisiti.....	32
Art. 34 - Contenuto del requisito.....	32
Art. 35 - Classificazione dei requisiti.....	33
Art. 36 - Modalità di applicazione dei requisiti.....	35
Art. 37 - Requisiti e tipi di intervento.....	36
Art. 38 - Requisiti definiti da norme nazionali.....	36
TITOLO IV - NORME PARTICOLARI E FINALI.....	38
CAPO I° - TUTELA DELL'AMBIENTE.....	38
Art. 39 - Regolamentazione delle acque reflue.....	38
Art. 40 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.....	38
Art. 41 - Salvaguardia e formazione del verde.....	39
CAPO II° - PRESCRIZIONI VARIE.....	40
Art. 42 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.....	40
Art. 43 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio.....	40
Art. 44 - Elementi aggettanti delle facciate.....	41
Art. 45 - Allineamenti.....	42
Art. 46 - Coperture, canali di gronda, pluviali.....	42
Art. 47 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico.....	42
Art. 48 - Numerazione civica.....	43
Art. 49 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.....	43
Art. 50 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse.....	43
Art. 51 - Strade, passaggi privati e cortili.....	43
Art. 52 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini.....	44
Art. 53 - Recinzioni.....	44
Art. 54 - Distanze e indice di visuale libera.....	45
CAPO III° - DISPOSIZIONI FINALI.....	47
Art. 55 - Tolleranze.....	47
Art. 56 - Prescrizione di abusi edilizi minori.....	47
Art. 57 - Sanzioni.....	47
Art. 58 - Modelli di riferimento e fac-simili.....	47

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° - AMBITO DI APPLICAZIONE

Art. 1 – Oggetto del Regolamento Edilizio

- 1. Il Regolamento edilizio disciplina gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale ed i relativi processi di intervento.**
- 2. Ai fini del presente Regolamento Edilizio:**
 - a) per opera edilizia si intende il risultato di un'attività di costruzione, o di modificazione fisica, relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili;**
 - b) per processo di intervento si intende ogni successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente e organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale degli immobili;**
 - c) per operatori si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo partecipano al processo di intervento;**
 - d) per titolo abilitativo alla costruzione si intende il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività di cui agli artt. 8 e 9.**
- 3. Il Regolamento Edilizio contiene:**
 - 1) le norme per l'attuazione degli interventi di costruzione e trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie;**
 - 2) i requisiti cui tali opere debbono rispondere.**
- 4. Il Regolamento Edilizio disciplina:**
 - a) il procedimento per la presentazione della denuncia di attività (d.i.a.) ed il rilascio del permesso di costruire, del certificato d'uso, della valutazione preventiva, del certificato di conformità edilizia, le competenze del Comune e della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, il relativo funzionamento e la composizione e le responsabilità degli operatori della progettazione e della costruzione;**
 - b) i termini, le modalità di adempimento delle prescrizioni sia da parte dei soggetti aventi titolo sia da parte de Comune, la documentazione e gli elaborati da allegare alle domande e tutto quanto ritenuto necessario per la completezza del procedimento di cui alla precedente lettera a);**
- 5. Per quanto non previsto dal presente R.E., si richiamano il Codice Civile, le leggi urbanistiche nazionali e regionali e le norme attinenti, le norme di**

attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, e purché non in contrasto, le norme attinenti di altri regolamenti comunali.

6. Nuove norme in materia edilizia ed urbanistica emanate dallo Stato e/o dalla Regione, in tutto o in parte modificative di norme contenute nel presente R.E. se e per quanto immediatamente efficaci, modificano “ipso facto” il presente R.E. fermo restando l’obbligo di adeguamento entro 120 gg. dall’entrata in vigore delle nuove disposizioni ai sensi dell’art. 79 dello Statuto Comunale.

Art. 2 – Definizione dei tipi di intervento

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono i seguenti:

A) INTERVENTI DI RECUPERO

Sono interventi di recupero le opere di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, così come definiti dalla legge regionale n. 31/2002 – allegato-lett. da a) ad f).

B) INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti e che non prevedano la successiva ricostruzione.

Le demolizioni da eseguire nell’ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione sono considerate a tutti gli effetti normativi e procedurali come facenti parte di tali interventi.

C) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Sono interventi di nuova costruzione le opere rivolte alla realizzazione, anche in ampliamento, di edifici o manufatti al di sopra e al di sotto del suolo, come definiti nell’allegato alla L.R. n. 31/2002 dalla lettera g) a g7).

D) CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO

Un’unità immobiliare subisce modifica di destinazione d’uso ogni volta che passa, in presenza o in assenza di opere edilizie, per una quota non inferiore al 30% della sua Superficie Utile o non inferiore a 30 mq., da una destinazione all’altra dei seguenti raggruppamenti di funzione:

- Residenziale
- Direzionale (negozi, uffici , pubblici esercizi, ecc)
- Ricettivo (alberghi, residence, affittacamere ecc)

- Artigianale – industriale (fabbriche – compresi uffici ed alloggi di custodia, magazzini, commercio all’ingrosso, ecc)
 - Agricola (edifici, anche di abitazione, realizzati in funzione della conduzione del fondo ed edifici in zone agricole per attività di servizio alla agricoltura, attività agro-alimentari e allevamenti) –
- Oltre a quanto sopra, il mutamento di destinazione d’uso viene regolamentato dall’art. 26 della L.R. 31/02.

E) INTERVENTI EDILIZI MINORI

Sono interventi edilizi minori quelli che presentano una modesta rilevanza sul paesaggio urbano, quali:

- a) le recinzioni;
- b) gli accessi carrai e pedonali comportanti opere edilizie;
- c) le opere di urbanizzazione primaria di modesta entità, escluse comunque quelle da realizzare per l’attuazione di piani particolareggiati;
- d) la tubatura di fossi;
- e) le opere costituenti pertinenze, quali centrali termiche, tettoie sopraporte, ecc., od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- f) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero per periodi superiori a 30 giorni;
- g) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- h) i movimenti di terra senza opere edilizie, non connessi con l’attività agricola
- i) il recupero e risanamento delle aree libere che preveda l’eliminazione di opere incongrue esistenti , anche mediante la realizzazione opere inerenti l’organizzazione dell’area, con esclusione di nuovi volumi o superfici utili, capaci di concorrere all’organizzazione funzionale e formale delle aree e spazi liberi.

F) INTERVENTI DI DECORO URBANO

Si dicono “interventi di decoro urbano” le piccole opere e le opere di segnaletica ed i distintivi urbani, realizzati su suolo pubblico o su suolo privato ma visibile da spazi pubblici, sia con carattere di stabilità che di temporaneità:

- a) i distintivi urbani quali monumenti, lapidi e targhe commemorative, targhe in genere, decorazioni e pitture murali;
- b) le insegne, le illuminazioni e ogni elemento di segnaletica in genere;
- c) le tabelle ed i cartelloni pubblicitari, murali o a struttura autoportante;
- d) le serrande, le tende, le verande;

- e) l'abbattimento di alberi
- f) i manufatti provvisori, anche non infissi al suolo, necessari a far fronte ad esigenze stagionali, transitorie e attivi comunque per periodi definiti nel tempo;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi.

Per gli interventi sopra menzionati il Comune provvederà, su istanza dell'interessato, nel rispetto delle norme per il decoro urbani previste nel presente regolamento, entro il termine perentorio di giorni 15, al rilascio di apposita autorizzazione amministrativa, termine oltre il quale gli interventi s'intenderanno assentiti.

CAPO II° - COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

Art. 3 – Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio - Composizione e nomina

1. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio. Essa è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta :
 - a) dal Sindaco o Assessore dallo stesso delegato, in qualità di Presidente;
 - b) da quattro membri, scelti tra esperti in urbanistica, arte, storia, tutela dell'ambiente e turismo. Lo status di esperto deve risultare da titolo di studio o professionale o da attività nei campi specifici di cui al precedente comma da comprovarsi mediante presentazione di curriculum personale.
2. Esercita la funzione di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il funzionario dirigente dell'U.T. competente o altro funzionario delegato dal dirigente dell'U.T.. Il funzionario preposto dell'Ufficio Tecnico tiene il registro dei progetti, ne ordina il protocollo, formula la graduatoria per l'esame della Commissione, rispettando rigorosamente la data di presentazione e prepara l'istruttoria dei progetti in esame presentandola ai componenti della Commissione stessa.
3. Non possono far parte della Commissione rappresentanti di organi o istituti ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera in esame.
4. La Commissione dura in carica tre anni. I suoi membri possono essere riconfermati consecutivamente per una sola volta. Essa deve essere rinnovata prima della sua scadenza. In materia di prorogatio si applicano le normative vigenti.

5. Il membro che cessa dall'ufficio prima della scadenza viene sostituito sempre mediante nomina della Giunta Comunale ed il sostituto resta in carica fino alla scadenza del periodo per il quale era stato nominato il Commissario sostituto.
6. I membri possono essere dichiarati decaduti dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive. La decadenza, su richiesta del Presidente della Commissione, è dichiarata dalla Giunta Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

**Art. 4 – Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio -
Competenze e funzionamento**

1. La Commissione è chiamata ad esprimere il proprio parere, obbligatorio e non vincolante solo in ordine agli aspetti formali, compositivi ed architettonici in materia di interventi su beni interessati da vincoli paesaggistici per il rilascio dell'autorizzazione ambientale (artt. 146- 151 D.Lgs 490/99) ed, ai sensi 2° comma dell'art. 3 della L.R.31/02, per la rilevanza dell'impatto sugli aspetti del paesaggio urbano, gli interventi soggetti a permesso di costruire ed i Piani urbanistici attuativi.
2. Ai fini del migliore svolgimento delle proprie competenze, la Commissione all'atto del proprio insediamento, formula un documento denominato, "Dichiarazione di indirizzi" nel quale vengono definiti i criteri di base per la valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La formulazione di tale documento è pregiudiziale all'inizio dell'attività consultoria. Tale documento dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale.
3. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.
4. La Commissione è convocata in via ordinaria dal Presidente con invito scritto che deve pervenire almeno tre giorni prima della stessa.
5. Per la validità delle adunanze ordinarie devono intervenire almeno la maggioranza dei membri tra i quali il Presidente.
6. Le riunioni convocate in via straordinaria, con preavviso anche verbale più breve di quello di cui al precedente ottavo comma, sono valide qualora sia presente la totalità dei membri.

7. **Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti favorevoli o contrari alla proposta; in caso di parità prevale il voto del Presidente.**
8. **Fermo restando che la partecipazione alle riunioni è rigorosamente limitata ai membri di cui al comma 1 del precedente art. 3, la Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.**
9. **I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.**
10. **I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere i risultati delle votazioni, le motivazioni dei pareri contrari e delle astensioni e le eventuali prescrizioni proposte per la realizzazione dell'opera esaminata.**
11. **Delle riunioni vengono redatti appositi verbali che sono firmati da tutti i membri presenti. Il Segretario appone sui progetti la dicitura "ESAMINATO dalla Commissione ..." completando con la data e la firma del Presidente.**

TITOLO II° - PROCEDURE

CAPO I° - PROCEDURE PRELIMINARI

Art. 5 – Sportello unico per l'edilizia

1. **La responsabilità dei procedimenti conseguenti dall'attività di pianificazione urbanistica ed edilizia del comune viene conferita ad unico ufficio denominato "Sportello unico per l'edilizia".**
2. **La responsabilità dei procedimenti, qualora non sia diversamente precisato attraverso atti amministrativi, compete al responsabile dell'ufficio tecnico.**

Art. 6 – Certificato d'uso

1. **Gli aventi titolo alla presentazione di titolo abilitativo alla costruzione possono richiedere al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia un**

certificato in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti gli immobili interessati.

- 2. Il Comune ha l'obbligo di rilasciare il certificato d'uso entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta, trascorsi i quali la domanda di intervento può essere comunque presentata.**
- 3. Il certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, sempreché non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.**

Art. 7 - Valutazione preventiva

- 1. Gli aventi titolo preliminarmente alla richiesta del permesso a costruire o alla presentazione della D.i.a., possono chiedere allo sportello unico per l'edilizia, per progetti di particolare complessità (piani urbanistici attuativi, interventi che riguardano gruppi di edifici, o edifici superiori a otto unità abitative), una valutazione preventiva su uno schema preliminare di progetto.**
- 2. Lo schema preliminare di progetto è composto dai seguenti elaborati:**
 - a) planimetria dello stato di fatto in scala 1:500 per le aree di intervento e per il loro immediato intorno, con la rappresentazione delle strade e degli edifici circostanti, delle alberature e delle altre sistemazioni esistenti (tre copie);**
 - b) piante, prospetti e sezioni, in scala 1:200, del rilievo per gli immobili oggetto d'intervento;**
 - c) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile e al suo intorno (a colori, formato min. 15x9);**
 - d) piante, prospetti e sezioni in scala 1:200 delle soluzioni di progetto con l'indicazione dei materiali e dei colori proposti;**
 - e) relazione illustrativa con riferimento agli aspetti normativi, funzionali e architettonico-ambientali dell'intervento proposto;**
 - f) assonometria in scala non inferiore a 1:500.**
- 3. Lo Sportello unico acquisito qualora necessario ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio rilascia la valutazione preventiva entro 45 giorni dalla presentazione della documentazione sopra indicata. Trascorso tale termine la valutazione preventiva s'intende rilasciata secondo quanto indicato negli elaborati presentati.**
- 4. I contenuti della valutazione preventiva assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della d.i.a. a**

condizione che il progetto sia elaborato in perfetta conformità a quanto indicato nella valutazione preventiva. La valutazione ha validità di un anno salvo modificazioni della strumentazione urbanistica riferita o riferibile all'intervento.

5. L'espletamento della procedura di valutazione preventiva è soggetta al pagamento di una somma forfettaria, determinata dalla Giunta Comunale, in relazione alla complessità dell'intervento.

CAPO II° - PROCEDURE DI PERMESSO DI COSTRUIRE, DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' E CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Art. 8 – Opere soggette a permesso di costruire

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata a permesso di costruire (oneroso, convenzionato o gratuito secondo quanto disposto dalle leggi vigenti) da parte del dirigente dell'Ufficio Tecnico, fatta eccezione per le opere di cui ai successivi artt. 9 e 10.

Art. 9 – Opere soggette a denuncia di attività

1. Sono sottoposti a denuncia di attività gli interventi di:
 - a) manutenzione straordinaria;
 - b) restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo di tipo A) e B), qualora gli interventi non comportino aumento di unità immobiliari o di superficie utile o cambio di destinazione d'uso e restauro e risanamento conservativo di tipo C);
 - c) ristrutturazione edilizia;
 - d) cambi di destinazione d'uso con o senza opere;
 - e) interventi edilizi minori e interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti nei casi e nei limiti di cui alla L.R. n. 11/98;
 - f) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera non definite dalla legge essenziali;
 - g) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi previsti dalla legge 122/89, con esclusione degli immobili collocati nel centro storico;
 - h) le opere pertinenziali purchè non qualificate come interventi di nuova costruzione dalla L.R. 31/02;
 - i) le nuove costruzioni previste nei Piani urbanistici attuativi, qualora disposto dal Consiglio Comunale, valutato il contenuto di dettaglio del Piano;

2. Sono inoltre sottoposte a d.i.a., ai sensi dell'art. 9 della L.R. 31/02 i seguenti interventi:

- a) le demolizioni di edifici o fabbricati non soggetti a vincoli di piano;**
- b) le varianti in sanatoria ad interventi precedentemente assentiti qualora le stesse risultino in riduzione rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo originario o comunque non rientrino nel concetto di variazione essenziale come descritto nell'art. 23 della L.R. n. 31/02;**

Art. 10 - Attività edilizia libera

1. Non sono soggetti a permesso di costruire né a denuncia di inizio attività:

- a) opere di manutenzione ordinaria;**
- b) opere urgenti che si rendano necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone o di cose e che comunque possono essere eseguite senza la preventiva autorizzazione o concessione sotto la personale responsabilità del committente, al quale è fatto comunque obbligo di darne comunicazione entro tre giorni dall'inizio e di presentare, a seconda del tipo di intervento, richiesta di autorizzazione o concessione entro i successivi quindici giorni;**
- c) opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della Legge 8 giugno 1990, n. 142;**
- d) opere pubbliche di competenza comunale, il cui progetto, comunque soggetto all'istruttoria degli uffici comunali e al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, è approvato dalla Giunta Comunale;**
- e) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche qualora non interessino gli edifici compresi negli elenchi di cui al titolo 1 del D.Lgs n. 490/99, nonché gli immobili avente valore storico architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali nelle categorie del restauro e del risanamento conservativo, e nei casi in cui l'intervento non riguardi elementi strutturali dell'edificio o non ne comporti l'alterazione della sagoma;**
- f) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato.**

Art. 11 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate

1. Sino all'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) previsti dal Piano Operativo Comunale o a seguito della scadenza dell'efficacia dei

Piani, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente i seguenti interventi:

- a) manutenzione straordinaria**
- b) restauro e risanamento conservativo**
- c) ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari**
- d) demolizione senza ricostruzione qualora consentito dallo strumento urbanistico.**

- 2. I medesimi interventi previsti dal 1 comma sono consentiti nei Comuni ancora provvisti di PRG e fino all'approvazione della strumentazione urbanistica prevista dalla L.R. n. 20/00 per le aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal PRG.**

Art. 12 – Facoltà di deroga

- 1. Il Responsabile dello Sportello unico previo nulla osta del Consiglio Comunale, ha la facoltà di rilasciare il permesso a costruire in deroga alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente R.E. e dalle norme della pianificazione comunale per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. Ai fini del presente comma si intende edificio o impianto pubblico o di interesse pubblico ogni edificio o impianto di interesse qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dall'Amministrazione pubblica.**
- 2. Restano ferme le disposizioni e le competenze di cui D.Lgs 490/99.**
- 3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia (volume, superfici utili e superfici coperte), l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabiliti dalla normativa locale.**

Art. 13 – Domanda di permesso di costruire e denuncia di attività - documentazione a corredo

- 1. Le domande per ottenere il permesso di costruire e le denunce di attività devono essere inoltrate allo Sportello unico per l'edilizia dall'avente titolo e devono contenere, in relazione all'intervento da effettuare, la seguente documentazione:**
 - a) documento comprovante il titolo (in copia unica);**
 - b) certificato d'uso, ove sia stato richiesto e rilasciato, ovvero della richiesta dello stesso nel caso in cui sia stato richiesto e non ancora rilasciato (in copia unica);**
 - c) valutazione preventiva ove richiesto e rilasciato (in copia unica);**

- d) planimetria generale in scala 1:500 e 1:2000 che consenta un'esatta individuazione dell'immobile e/o dell'area di intervento, e relativo stralcio del piano vigente;**
- e1) per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, rilievo dell'area di intervento, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno, di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;**
- e2) per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggette all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti e di almeno due sezioni significative;**
- f) documentazione fotografica idonea alla comprensione delle caratteristiche dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, a colori in formato non inferiore a 15x9 cm. (in due copie);**
- g) planimetria in scala non inferiore a 1:200, con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature ed il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;**
- h) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotate con le indicazioni delle destinazioni d'uso dei singoli locali;**
- i) prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative. Si dovranno evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;**
- l) per interventi sull'esistente, pianta, sezioni, prospetti in scala 1:100, indicanti le demolizioni e le parti di nuova costruzione (rispettivamente con compitura gialla e rossa), le parti da sostituire o da consolidare, i materiali ed i colori impiegati;**
- m) particolari costruttivi in scala 1:20, o superiore, degli elementi necessari ad una compiuta comprensione dell'intervento;**
- n1) relazione tecnica illustrativa degli aspetti di insieme e di dettaglio dell'intervento previsto, contenente la descrizione delle modalità di soddisfacimento dei requisiti di cui al successivo titolo III°;**
- n2) scheda tecnica (secondo il fac-simile allegato al presente regolamento), allegata alla relazione tecnica illustrativa, debitamente compilata e corredata di ogni calcolo necessario alla valutazione dei valori in essa inseriti;**
- o) schema planimetrico degli allacciamenti alle reti tecnologiche;**
- p) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 7/83, ove questo sia previsto;**

- q) **nulla-osta della Soprintendenza ai Beni ambientali ed architettonici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi D.Lgs 490/99 (in copia unica);**
 - r) **dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della L. n. 13/89 e del relativo decreto di attuazione, ove richiesto (in copia unica);**
 - s) **documentazione inerente il calcolo dei contributi di concessione (in copia unica);**
 - t) **scheda ISTAT, ove previsto (in copia unica);**
- e, nel caso non sia stato ancora attivato lo sportello unico**
- u) **parere dell'autorità sanitaria nei casi in cui la legge prescriva l'obbligo dell'esame preventivo;**
 - v) **nulla osta dei Vigili del Fuoco ove prescritto dalla legge;**
 - z) **ogni altro provvedimento abilitativo, autorizzazione, nulla osta, ecc., nei casi prescritti dalla legge.**
- 2. La documentazione dovrà essere inoltre corredata da dimostrazione di liceità della costruzione, ai sensi delle leggi, norme e regolamenti vigenti.**
- 3. La documentazione di cui ai precedenti commi, ove non diversamente specificato, deve essere presentata almeno in tre copie, nel formato UNI A4 piegato ove occorre, e deve riportare in ciascuna tavola l'intestazione completa di cui è oggetto la domanda, il titolo della tavola, le generalità e la firma del progettista o dei progettisti nonché quella degli aventi titolo.. In caso di dichiarazioni mendaci, su segnalazione del Responsabile del Procedimento il dirigente dello Sportello unico provvede alla segnalazione dell'ipotesi di reato alle Autorità competenti ed al rispettivo ordine o collegio di appartenenza.**
- 4. Qualora in sede di istruttoria si renda necessaria l'acquisizione di ulteriori documenti, il responsabile del procedimento di cui al 2° comma del successivo art. 15 può farne esplicita richiesta, in una sola volta, e l'interessato deve rispondere entro 60 gg. dal ricevimento della stessa, trascorso il quale termine la pratica viene archiviata.**

Art. 14 – Presentazione delle richieste e controllo dei progetti

- 1. Le richieste di permesso di costruire corredate dai documenti e dagli elaborati di cui al precedente art. 12, devono essere presentate allo Sportello unico per l'edilizia, il quale dopo averne controllato la completezza, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con indicazione del numero progressivo attribuito alla pratica.**
- 2. Le richieste vengono esaminate dagli uffici comunali secondo l'ordine di presentazione. Qualora trattasi di insediamento a carattere "produttivo"**

la pratica viene trasmessa allo Sportello Unico per le attività produttive (Sportello B). Le procedure per l'ottenimento del titolo abilitativo sono quelle previste nella convenzione stipulata con i comuni facenti parte dello Sportello unico per le attività produttive.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, gli uffici comunali verificano che gli elaborati progettuali presentati, relativi a calcoli, relazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, corrispondano a quanto previsto dalle disposizioni urbanistiche, dall'eventuale certificato d'uso e dal Regolamento Edilizio.
4. Sempre ai fini del rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento acquisisce, nei casi in cui è richiesto, il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio prescindendo comunque dallo stesso qualora lo stesso non venga reso, per motivi non dipendenti dall'ufficio, entro il termine ultimo di 60 giorni.

Art. 15 – Rilascio del permesso di costruire

1. Ferme restando le norme relative all'acquisizione di pareri, nulla osta a certificazioni di competenza di autorità diverse da quella comunale, il permesso di costruire è rilasciato, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, secondo le disposizioni del presente articolo.
2. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dall'avente titolo, è presentata allo Sportello unico per l'edilizia, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali richiesti dal presente Regolamento. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del Codice penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici approvati ed adottati al Regolamento Edilizio, alle norme di sicurezza, ed igienicosanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita. Il Responsabile dello Sportello per l'edilizia entro il termine di 10 giorni dalla presentazione della domanda (anche a mezzo fax o posta elettronica), comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i..
3. Entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda di concessione, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare, e formula una motivata proposta all'autorità competente a emettere il provvedimento. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento chiede all'interessato una integrazione documentale, e decorre nuovamente per intero dalla data della presentazione della

documentazione integrativa. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di 60 giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche a seguito del parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare il richiedente il permesso per un'audizione. Al termine dell'audizione, viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati i tempi, non superiori a 60 giorni oltre i quali la pratica potrà essere archiviata, per modificare il progetto originario. La redazione del verbale, firmata dal tecnico progettista e/o richiedente il permesso, sospende i termini per il rilascio del permesso di costruire.

- 4. Il provvedimento conclusivo è adottato dal Responsabile dello Sportello per l'edilizia entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 3.**
- 5. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione e la comunicazione del provvedimento conclusivo di cui al comma 4, la domanda di rilascio di permesso a costruire s'intende accolta.**
- 6. Il progettista che nella dichiarazione di cui al comma 2, rende dichiarazioni mendaci o afferma fatti non conformi al vero, è punito con le pene previste dall'articolo 373 del Codice Penale.**
- 7. Il titolare permesso di costruzione assentito ai sensi del comma 5 può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, previa corresponsione al Comune degli oneri di costruzione previsti dalla legge, calcolati in via provvisoria, salvo conguaglio e determinata entro i successivi novanta giorni, a cura degli organi comunali.**
- 8. Per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione delle opere previste negli elaborati progettuali, nell'ipotesi di cui al comma 5, tiene luogo del permesso di costruire una copia della richiesta di costruzione, debitamente protocollata dal Comune. Gli estremi dei predetti atti sono esposti all'esterno del cantiere nell'apposito cartello indicante i lavori.**
- 9. Il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, qualora non accolga il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio o la proposta motivata del responsabile del procedimento, è tenuto ad indicare le motivazioni poste a fondamento del proprio provvedimento sull'atto di concessione.**
- 10. Il permesso di costruire viene rilasciato con allegato almeno una copia degli elaborati approvati e con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori.**

- 11. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di rilascio del provvedimento e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.**
- 12. Il permesso di costruire deve essere ritirato entro 60 giorni dalla notifica dell'accoglimento della domanda, salvo la proroga rilasciata per comprovati motivi dal Responsabile dello sportello per l'edilizia, per un termine massimo di giorni 180 dalla data di rilascio del permesso di costruire.**
- 13. Entro il medesimo termine di 60 giorni deve essere corrisposto il contributo di costruzione o la prima rata dello stesso, qualora venga richiesta la rateizzazione. A garanzia del corretto adempimento del pagamento dovrà essere stipulata fidejussione con società bancaria o assicurativa di importo pari a quello da corrispondere al Comune. Dal termine di cui sopra verranno applicati gli interessi di mora previsti dalla legislazione vigente per ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione.**
- 14. Gli oneri da corrispondere al Comune in conseguenza del rilascio del titolo abilitativo (contributo di costruzione ed eventuale monetizzazione degli standards urbanistici) possono, a richiesta dell'interessato, essere rateizzati, in quattro rate semestrali da corrispondersi comunque entro 10 giorni dalla comunicazione di ultimazione lavori. Ai fini dell'applicazione degli interessi di mora, il pagamento delle rate successive alla prima, potrà essere effettuato non oltre 10 giorni dalla scadenza dei termini previsti dal titolo abilitativo.**
- 15. Il permesso di costruire decade nei seguenti casi:**
 - a) mancato ritiro entro il termine di cui al comma 12;**
 - b) mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini di cui al comma 11;**
 - c) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di rilascio.**

16. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dello sportello per l'edilizia con apposito atto e notificata agli interessati.
17. Qualora la decadenza avvenga dopo l'inizio dei lavori, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso di costruire per la parte di opera non ultimata. In tal caso il nuovo permesso di costruire dovrà essere conforme alla normativa vigente all'atto del suo rilascio. Nel caso in cui le parti non ultimate consistano soltanto in finiture interne la domanda di concessione permesso di costruire potrà essere sostituita da denuncia d'inizio attività.

Art. 16 - Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio lavori, presenta allo Sportello unico per l'edilizia la denuncia accompagnata dagli elaborati progettuali previsti dal Regolamento Edilizio e Urbanistico e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al Regolamento Edilizio e Urbanistico ed alla valutazione preventiva ove acquisita.
2. La denuncia di inizio attività è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui gli stessi s'intendono affidare, ed è sottoposta al termine di validità di tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione può essere prorogato 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.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.

5. **Qualora l'immobile oggetto di intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo Sportello unico per l'edilizia entro dieci giorni dalla presentazione richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorsi trenta giorni dalla richiesta, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto, ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia d'inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.**
6. **La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia d'inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte del comune, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre Amministrazioni eventualmente necessari.**
7. **Gli estremi di denuncia di inizio attività sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere**

Art. 17 – Pubblicità dell'attività edilizia nel comune

1. **I provvedimenti di rilascio di permesso di costruire sono pubblicati, in elenco, all'Albo pretorio, con specificazione del titolare del tipo di intervento, e della localizzazione dell'opera da eseguire.**
2. **Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, dei titoli abilitativi ottenuti e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio del permesso di costruire, segnalare al Comune ovvero presentare ricorso presso le opportune sedi in caso di D.I.A in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi o dei regolamenti o con le prescrizioni di piano regolatore generale o dei piani particolareggiati di esecuzione.**

Art. 18 – Validità dei titoli abilitativi

1. **I titoli abilitativi sono personali e valide esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale sono intestate.**
2. **Gli eredi e gli aventi causa del titolare possono chiedere la variazione della intestazione ed il Responsabile dello sportello per l'edilizia, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazioni.**

3. **Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza.**

Art. 19 – Varianti in corso d’opera

1. **Le varianti al permesso di costruire possono essere richieste al Responsabile dello Sportello per l’edilizia prima dell’inizio dei lavori o in corso d’opera.**
2. **Dette varianti.**
 - a) **sono da ritenere essenziali nei casi previsti dall’art. 23 della L.R. n. 31/02 e comportano il rilascio, da parte del Responsabile dello Sportello per l’edilizia di un nuovo titolo abilitativo sostitutivo di quello precedente, con l’indicazione di nuovi termini di inizio e di fine lavori;**
 - b) **sono da ritenere non essenziali negli altri casi e sono soggette a D.i.a. se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanista ed edilizia, e si affiancano al precedente titolo abilitativo senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.**
3. **Le varianti che si rendano necessarie in corso d’opera e che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici, leggi e regolamenti vigenti, non modifichino la sagoma, la superficie utile e le destinazioni d’uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, possono essere eseguite semprechè prima dell’ultimazione dei lavori venga presentata la richiesta di variante, la cui successiva approvazione è comunque condizionante per il rilascio dell’autorizzazione di abitabilità o agibilità.**
4. **In ogni caso, alla richiesta di variante devono essere allegati elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste – colore giallo per le parti non realizzate o da demolire, colore rosso per quelle di nuova costruzione e apposita simbologia per le parti da sostituire o da consolidare.**

Art. 20 – Inizio dei lavori e adempimenti connessi

1. **Almeno 10 giorni prima dell’inizio dei lavori, per le nuove costruzioni o ampliamenti, deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano verificati sul posto i capisaldi planoaltimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di allaccio ai pubblici servizi. Detti capisaldi e**

punti devono essere preventivamente individuati con appositi picchetti a cura del richiedente.

2. Entro 10 giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti.
3. In caso di inadempienza il privato potrà comunque dare inizio ai lavori.
4. L'inizio dei lavori deve essere notificato allo Sportello per l'edilizia a mezzo lettera raccomandata, postale o a mano; tale notifica deve contenere:
 - a) qualora non sia già stato fatto, i nominativi e le qualifiche del costruttore e del direttore dei lavori;
 - b) la ricevuta della avvenuta denuncia delle eventuali opere in cemento armato;
 - c) la dichiarazione che l'organizzazione del cantiere risponde alle necessità igieniche e di sicurezza interne e per la incolumità pubblica all'esterno del cantiere stesso.
5. Ogni successiva variazione al contenuto della notifica di cui al precedente comma deve essere preventivamente comunicata con le modalità di cui sopra.
6. Il committente titolare della autorizzazione o concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nell'autorizzazione o concessione.

Art. 21 – Ordine di cantiere

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.
3. Il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i cittadini non vedenti e sub-vedenti e deve essere garantito un passaggio pedonale a

marginale, utilizzabile anche da parte dei cittadini portatori di disabilità motoria.

- 4. Il cantiere deve essere provvisto di tabella chiaramente leggibile (di dimensioni non inferiori a ml. 0.70 x 1.00) con l'indicazione dell'opera, dei relativi estremi del titolo abilitativo, i nomi ed i cognomi del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile e coordinatore della sicurezza, del calcolatore delle opere in cemento armato (qualora necessario), del costruttore e dell'assistente.**
- 5. In cantiere devono essere conservati copia del titolo abilitativo e la copia completa dei progetti approvati, a disposizione dell'autorità comunale e statale.**

Art. 22 – Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

- 1. Nel caso di necessità di occupazione temporanea di suolo pubblico o di spazio di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda all'ufficio comunale competente, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.**
- 2. La concessione è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed a deposito cauzionale per la rimessa in pristino allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.**
- 3. Entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.**

Art. 23 – Controlli sull'esecuzione dei lavori

- 1. Il Comune, così come ogni altro Ente competente, in corso d'opera e dopo l'ultimazione dei lavori, può effettuare visite di controllo per verificare la rispondenza delle opere, degli impianti e della organizzazione di cantiere al progetto approvato e alle disposizioni vigenti.**
- 2. L'accertamento può avvenire, anche su richiesta del titolare, dell'acquirente o del conduttore dell'immobile con spese a loro carico.**
- 3. Per ogni visita deve essere redatto apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.**

4. **La mancata visita da parte del Comune e degli altri Enti competenti non esime il titolare della autorizzazione o concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano state prescritte.**
5. **Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art. 15 della L. 47/85, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 4 e seguenti della L. 47/85.**

Art. 24 – Comunicazione di fine lavori

1. **Entro la scadenza del termine per la fine dei lavori fissato, nel titolo abilitativo deve essere comunicata al Responsabile dello sportello per l'edilizia, la fine dei lavori, mediante raccomandata a mano o postale con ricevuta di ritorno, debitamente firmata dal titolare della concessione o autorizzazione e dal direttore dei lavori.**
2. **Qualora i lavori non fossero ultimati entro il termini previsti nel precedente comma, prima della scadenza il richiedente dovrà presentare domanda per ottenere nuovo titolo abilitativo per le opere non ultimate.**

Art. 25 – Richiesta del certificato e dichiarazione di conformità edilizia e agibilità

1. **Ai fini del rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato denuncia di attività ovvero i loro successori o aventi causa, entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori, presenta richiesta al Responsabile dello sportello per l'edilizia corredata da copia della scheda tecnica descrittiva del fabbricato e dei relativi allegati contenente una dichiarazione del direttore dei lavori sottoscritta dal proprietario stesso che attesti, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 481 e 482 del Codice Penale, che l'opera realizzata è conforme dal punto di vista formale, dimensionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie al progetto approvato ed alle eventuali successive varianti.**
2. **Alla richiesta dovranno essere allegati i seguenti documenti:**
 - a) **certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato, ove presenti;**

- b) copia della richiesta del certificato finale di prevenzione incendi o dichiarazione, sottoscritta dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - c) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, resa ai sensi dell'art. 11.2 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236;
 - d) dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 9 della L. 5 marzo 1990 n. 46, ove richiesto;
 - e) copia della richiesta di accatastamento, con relative planimetrie, ove richiesto;
 - f) tutti i documenti e le verifiche richieste da specifiche leggi nazionali e regionali;
3. Sono soggetti al certificato:
- a) gli interventi di nuova edificazione;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.
4. Per gli interventi non compresi al comma 3 la dichiarazione di conformità rilasciata dal professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità edilizia ed agibilità.
5. Per i medesimi interventi, copia della scheda descrittiva è trasmessa al comune entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori.
6. Il ritardo o la mancata presentazione del certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al comune di copia della scheda descrittiva comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 21 della L.R. 31/02.

Art. 26 – Rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Il Responsabile dello sportello per l'edilizia, a seguito della comunicazione di fine lavori e della presentazione dei documenti previsti dall'art. 25, entro 90 giorni dalla richiesta, verifica la conformità dell'opera eseguita ai progetti assentiti, avvalendosi degli uffici comunali, e, visto il parere dell'Unità Sanitaria Locale, rilascia il certificato di conformità edilizia e agibilità.
2. Tale certificato, che attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista formale, dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, vale altresì come

dichiarazione di abitabilità o usabilità, di cui all'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

3. La verifica di cui al comma 1 interesserà:
 - a) tutte le opere destinate ad attrezzature collettive pubbliche e private, a supermercati e centri commerciali, ad attività ricettive di tipo alberghiero, ad edifici per lo spettacolo e per la danza, tutte le opere assentite ai sensi del comma 5 dell'art. 15, e ogni altra opera per la quale, in relazione alla dimensione e/o alla particolare ubicazione nel contesto urbano e territoriale, il Responsabile dello sportello per l'edilizia ritenga necessaria la verifica stessa;
 - b) un campione pari al 10% del totale delle altre opere realizzate, selezionato secondo modalità disposte con delibera del Consiglio Comunale.
4. Per le opere non comprese nel campione di cui al precedente comma, il certificato di conformità edilizia viene rilasciato dal Sindaco mediante la convalida della dichiarazione di conformità presentata a corredo della richiesta di rilascio del certificato stesso. In ogni caso il numero di edifici soggetti a controllo non dovrà essere inferiore al 20% delle richieste presentate,
5. Nei casi di difformità dell'opera dal certificato di cui al comma 2, si applicano le sanzioni di cui alla L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Art. 27 – Scheda Tecnica descrittiva

1. La scheda tecnica descrittiva di cui al punto n2 del comma 2 dell'art. 13 (Allegato a), compilata da tecnici abilitati incaricati dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio, deve contenere:
 - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
 - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
 - c) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti cogenti e raccomandati, ai livelli previsti dal Regolamento Edilizio per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
 - d) gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle prescrizioni derivanti dalla valutazione preventiva ai sensi della lettera h) dell'art. 19, primo

comma della L.R. n. 19/1982 e successive modificazioni, nel caso di insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni;

e) una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione di progetto presentata in sede di richiesta di concessione edilizia.

- 2. La scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata, a richiesta dei soggetti aventi titolo.**
- 3. In caso di aggiornamento della scheda esistente, essa sarà presentata al Comune unitamente alla dichiarazione di conformità di cui al comma 1, al fine del rilascio del certificato aggiornato di conformità, secondo le procedure di cui all'art. 26.**

CAPO III° - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 28 - Definizione

1. I piani urbanistici attuativi PUA sono definiti e disciplinati agli artt. 31 e 25 della L.R. 20/2000.

Art. 29 - PUA di iniziativa privata. Richiesta

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei **PUA** di iniziativa privata, i proprietari richiedono preventivamente l'autorizzazione a procedere al Comune. Ottenuta l'autorizzazione, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al Sindaco.

2. La richiesta di approvazione, inviata al Sindaco e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.

Dei soggetti sopraccitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

3. La documentazione minima da allegare alla richiesta, è la seguente:

A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

1) estratto del **piano**, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;

- 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi, ecc.;
- 3) planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
 - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - d) viabilità e toponomastica;
 - e) altri eventuali vincoli;
- 4) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti edifici di cui si prevede il recupero. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
- 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- 6) documentazione fotografica, formato minimo 10x15, con indicazione dei punti di ripresa;

B) ELABORATI DI PROGETTO:

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.
Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio. In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);
- 4) Norme tecniche di attuazione.
Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:
 - a) superficie d'intervento;
 - b) superficie catastale;
 - c) superficie territoriale St.
Qualora l'intervento comprenda zone a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
 - d) superficie fondiaria Sf;

- e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- f) superficie utile Su e/o V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- g) superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U_f = Su/Sf$ e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto $I_f = V/Sf$ massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinti in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal **piano**;
- l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - verde pubblico e privato;
 - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori o serie cromatiche;
 - recinzioni;
 - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
 - numero e caratteristiche degli accessi carrai.

C) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del **piano**. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.

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

D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

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

E) SCHEMA DI CONVENZIONE

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art. 28 della L. 17 giugno 2, n. 1150 (art. 8, L. 6 agosto 1967, n. 765). In particolare, per i **PUA** di iniziativa privata, essa prevede:

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

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

F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:

Alla richiesta di approvazione del **PUA** deve essere allegata copia delle richieste dei seguenti documenti:

1) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Tale parere è richiesto in conformità con l'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. L'ottenimento di tale parere è condizione indispensabile per dare inizio ai lavori di urbanizzazione primaria.

In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto

- la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
- 2) Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il **PUA** preveda interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/39.
L'autorizzazione dovrà essere presentata al Comune prima della approvazione del **PUA**.
 - 3) Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
L'ottenimento di tale autorizzazione è condizione indispensabile per la realizzazione di tali accessi e manufatti.
 - 4) Autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.
L'autorizzazione dovrà essere presentata al Comune prima della approvazione del **PUA**.
 - 5) Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc. L'approvazione di tali progetti è condizione indispensabile per dare inizio ai lavori delle opere relative.
 - 6) Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Art. 30 - PUA di iniziativa pubblica. Richiesta

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

Art. 31 - Approvazione

1. I **PUA** di iniziativa privata, sottoposti all'esame preventivo di cui all'art. 19 della L.R. n. 19/82 e successive modificazioni e sentito il parere della Commissione, sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. **35** della L.R. **20/2000**. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.

2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.

3. I **PUA** di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. **35** della L.R. n. **20/2000** e successive modificazioni ed integrazioni.

TITOLO III° - REQUISITI

CAPO I° - REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

Art. 32 - Organismo abitativo e relazioni funzionali

1. Si intende per Organismo Abitativo l'insieme delle unità immobiliari, prevalentemente ad uso residenziale, progettate unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale dotate di infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

2. Gli organismi abitativi sono costituiti da:

- unità immobiliari ad uso residenziale (alloggi);
- spazi chiusi non residenziali;
- spazi chiusi ad uso comune;
- spazi aperti ad uso comune;
- spazi chiusi di circolazione e collegamento;
- spazi aperti di circolazione e collegamento;
- spazi di servizio.

Art. 33 - Requisiti

1. Gli interventi edilizi normati dal presente regolamento edilizio, debbono rispondere a requisiti tecnici esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.

2. Essi sono raggruppati in "famiglie" in relazione alle esigenze al cui soddisfacimento fanno riferimento, secondo quanto disposto dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui è stata aggiunta una ulteriore "famiglia" riferita alle esigenze di "fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature", come sotto riportate:

- 1) resistenza meccanica e stabilità;
- 2) sicurezza in caso di incendio;
- 3) igiene, salute e ambiente;
- 4) sicurezza nell'impiego;
- 5) protezione contro il rumore;
- 6) risparmio energetico e ritenzione del calore;
- 7) fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.

Art. 34 - Contenuto del requisito

1. La formulazione di ogni requisito comprende:

- a) la definizione del requisito in riferimento alle esigenze da soddisfare;
- b) la specifica di prestazione che è, di massima, articolata in livelli di prestazione attesi e metodi di verifica. Il metodo di verifica può comprendere metodo di calcolo, prova in opera, di laboratorio e di collaudo.

2. Le specifiche di prestazione dei requisiti sono riferite alle sottoelencate funzioni che riuniscono nei seguenti cinque raggruppamenti, le diverse categorie edilizie o destinazioni d'uso:

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

3. I livelli di prestazione dei requisiti possono essere articolati in relazione alla destinazione d'uso e al tipo di intervento, quando si tratta di trasformazioni o processi di intervento che riguardano il patrimonio edilizio esistente.

4. I metodi di calcolo, le prove di laboratorio, le prove in opera, o le verifiche finali, vengono riportati nel presente regolamento se non sono definiti da leggi o norme vigenti (ad esempio: Direttive CNR, norme UNI). In tal caso, i metodi e le prove riportate fanno riferimento a procedimenti consolidati e sperimentati, quindi noti ed acquisiti dagli operatori tecnici del settore della progettazione ed esecuzione delle opere edilizie. L'operatore nel caso ritenga di poter utilizzare conoscenze più precise ed innovative, può procedere con altri metodi. In tal caso, nella relazione allegata al progetto, deve dichiarare a quale metodo, sistema di calcolo o di verifica si è riferito e ne assume conseguentemente ogni responsabilità al fine del rispetto del livello di prestazione obbligatorio per l'intervento.

Art. 35 - Classificazione dei requisiti

1. I requisiti si suddividono in cogenti e raccomandati.

2. I REQUISITI COGENTI (RC) sono obbligatori in quanto essenziali per la sicurezza e la salute degli utenti dei manufatti edilizi e sono riportati nell'elenco che segue. Alcuni di essi, possono prevedere diversi livelli di prestazione, in relazione alle destinazioni d'uso e ai tipi di intervento, fermo restando il carattere di cogenza del requisito.

FAMIGLIA 1: RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'

RC 1.1.: Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio

RC 1.2. : Resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali

RC 1.3. : Resistenza meccanica alle vibrazioni.

FAMIGLIA 2: SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

RC 2.1. : Resistenza al fuoco

RC 2.2. : Reazione al fuoco e assenza di emissioni di sostanze nocive in caso di incendio

RC 2.3. : Limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio

RC 2.4. : Evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso.

FAMIGLIA 3: IGIENE, SALUTE ED AMBIENTE

RC 3.1. : Assenza di emissione di sostanze nocive

RC 3.2. : Qualità dell'aria: smaltimento dei gas di combustione, portata delle canne di esalazione e delle reti di smaltimento aeriformi

RC 3.3. : Temperatura di uscita dei fumi

RC 3.4. : Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario

RC 3.5. : Portata delle reti di scarico. Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali

RC 3.6. : Smaltimento delle acque meteoriche

RC 3.7. : Tenuta all'acqua. Impermeabilità

RC 3.8. : Illuminazione naturale

RC 3.9. : Oscurabilità

RC 3.10. : Temperatura dell'aria interna

RC 3.11. : Temperatura superficiale

RC 3.12. : Ventilazione

RC 3.13. : Umidità relativa

RC 3.14. : Protezione dalle intrusioni.

FAMIGLIA 4: SICUREZZA NELL'IMPIEGO

RC 4.1. : Sicurezza contro le cadute

RC 4.2. : Sicurezza di circolazione (attrito)

RC 4.3. : Limitazione rischi di ustione

RC 4.4. : Resistenza meccanica agli urti ed allo sfondamento

RC 4.5. : Sicurezza elettrica

RC 4.6. : Sicurezza degli impianti.

FAMIGLIA 5: PROTEZIONE DAL RUMORE

RC 5.1. : Controllo della pressione sonora: benessere uditivo

FAMIGLIA 6: RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE

RC 6.1. : Contenimento dei consumi energetici

RC 6.2. : Temperatura dell'aria interna
RC 6.3. : Temperatura dell'acqua.

FAMIGLIA 7: FRUIBILITA', DISPONIBILITA' DI SPAZI ED ATTREZZATURE

RC 7.1. : Accessibilità, visitabilità, adattabilità
RC 7.2. : Disponibilità di spazi minimi.

3. I REQUISITI RACCOMANDATI (RR) vengono formulati al fine del raggiungimento di una più elevata qualità delle opere edilizie e sono:

RR 3.1. : Assenza di emissioni dannose
RR 3.2. : Umidità superficiale
RR 3.3. : Illuminazione artificiale
RR 3.4. : Temperatura operante
RR 3.5. : Velocità dell'aria
RR 3.6. : Asetticità
RR 3.7. : Inerzia termica
RR 5.1. : Riverberazione sonora
RR 5.2. : Isolamento acustico ai rumori impattivi
RR 5.3. : Isolamento acustico ai rumori aerei
RR 7.1. : Dotazione impiantistica degli spazi.

4. I contenuti dei requisiti (specifiche e livelli di prestazione, metodi di calcolo e di misura, ecc., cogenti e raccomandati, sono riportati nei successivi allegati A (Requisiti Cogenti) e B (Requisiti Raccomandati) che costituiscono parte integrante del presente regolamento.

Art. 36 - Modalità di applicazione dei requisiti

1. Ogni requisito, sia cogente che raccomandato, è messo in relazione al proprio campo di applicazione individuato dalle destinazioni d'uso e/o dalle funzioni degli spazi edificati.

2. Qualora, in sede di presentazione del progetto di intervento edilizio, non sia definita l'attività specifica per l'utilizzo del manufatto, è richiesto il solo soddisfacimento dei requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso, il certificato di conformità edilizia attesta la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e prestazionali solo relativamente ai requisiti cogenti sopradetti. La successiva definizione dell'attività specifica, quando si rendono necessarie opere edilizie aggiuntive ed il rispetto di ulteriori requisiti cogenti per lo svolgimento dell'attività, comporta **il rilascio di un ulteriore titolo abilitativo.**

3. Nel caso di attività classificata ai sensi dell'art. 13, comma 6, L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni, l'intervento è sottoposto al rispetto

delle ulteriori prescrizioni e requisiti definiti in sede di parere preventivo dalle strutture sanitarie competenti.

Art. 37 - Requisiti e tipi di intervento

1. I requisiti cogenti del presente regolamento debbono essere rispettati nei seguenti casi:

- nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione, e nei casi di ristrutturazione globale;
- mutamento di destinazione d'uso;
- cambiamento di attività classificata, senza mutamento di destinazione d'uso. La classificazione delle attività è quella definita ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Il progettista incaricato definisce nella relazione tecnica di cui alla lettera n1) dell'art. 13, quali requisiti, cogenti e raccomandati, sono interessati dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, tipo di intervento e attività.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma, il professionista incaricato, deve invece definire, fin dalla fase di progettazione, nella relazione tecnica allegata al progetto, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e raccomandati dal presente regolamento edilizio, vengono presi in considerazione perchè strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene. Tale elenco, resta valido nelle successive fasi del processo edilizio, anche in relazione al programma delle prove in corso d'opera e finali di cui alla lettera n1) dell'art. 13 del Regolamento Edilizio.

Art. 38 - Requisiti definiti da norme nazionali

1. Per quei requisiti (o famiglie di requisiti) per i quali, in relazione a norme nazionali vigenti, è obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali, dichiarazioni di conformità o altro presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti, nelle diverse fasi della procedura, comunicherà gli estremi dell'atto di deposito, di approvazione, di collaudo o altro e l'ufficio pubblico competente.

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

3. Qualora i livelli di prestazione dei requisiti di cui al precedente art. 35 vengano modificati o integrati, o nuovi requisiti vengano introdotti da normative nazionali, essi entreranno a far parte di quelli definiti nel presente Regolamento Edilizio.

In particolare si considerano parte integrante del presente Regolamento le prescrizioni di cui al D.L. 626/94 sul miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro.

TITOLO IV - NORME PARTICOLARI E FINALI

CAPO I° - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 39 - Regolamentazione delle acque reflue

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C. 3.5: "Portata delle reti di scarico. Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriali".

2. L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dal Sindaco unitamente al certificato di conformità edilizia.

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

Art. 40 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito R.C. 3.5.: "Smaltimento delle acque meteoriche".

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

3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (ex Genio Civile), ai quali spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di **titolo abilitativo**, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C. 3.4.: "Portata ed alimentazione delle reti di distribuzione dell'acqua per uso idro-sanitario".

Art. 41 - Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. La scelta e la collocazione delle essenze può essere regolamentata da apposito Piano Comunale del Verde.

2. L'abbattimento e la sostituzione di alberature di alto fusto (aventi diametro del tronco superiore a 0.20 m - rilevato a 1 m dal colletto e contenute in apposito elenco delle essenze predisposto dalla Amministrazione Comunale), deve essere autorizzato dal Sindaco che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole di **piano**.

3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.

CAPO II° - PRESCRIZIONI VARIE

Art. 42 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di **titolo abilitativo**.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di autorizzazione o concessione.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 106 del T.U. 1934 della Legge Comunale e Provinciale.

Art. 43 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio

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

5. Le facciate di tutti gli edifici debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la coerenza delle linee architettoniche, quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di finitura.

6. I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, siano realizzati con materiali a vista.

Art. 44 - Elementi aggettanti delle facciate

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

2. Sono ammessi i seguenti aggetti:

- cm 10, per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, insegne e mostre, fino all'altezza di ml 250 dal suolo;
- cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 250 dal piano del marciapiede e, ove questo non esista, a ml 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno cm 60 dal bordo del marciapiede qualora esistente;
- le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a m 2.50 misurata dal piano del marciapiede, o di m 4.50 sul piano stradale.

3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

5. La chiusura, anche parziale o provvisoria, dei balconi aperti, è rigorosamente vietata, anche se realizzata con materiali trasparenti.

6. Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi debbono avere la sporgenza stabilita dall'Amministrazione Comunale all'atto del **rilascio del titolo abilitativo**; non possono comunque sporgere sulla carreggiata stradale veicolare e debbono avere un'altezza dal piano del marciapiede non inferiore a m 2.50.

7. Nelle zone esterne al centro storico, può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, purchè il loro bordo inferiore sia

ad una altezza di almeno ml 4.50 dal suolo e semprechè non rechino pregiudizio alla visibilità e al decoro.

8. Le insegne luminose di qualsiasi genere dovranno essere realizzate in modo da non causare effetti di abbagliamento diretto o indiretto a chi transita su suolo pubblico.

Art. 45 - Allineamenti

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

Art. 46 - Coperture, canali di gronda, pluviali

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di facciate su spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

Art. 47 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purchè dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Art. 48 - Numerazione civica

1. Il Comune attribuisce il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività o simili) e fa apporre, a cura del proprietario l'indicatore del numero assegnato in apposito spazio visibile dalla pubblica via.

2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

Art. 49 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.

2. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

3. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

Art. 50 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.

2. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.

3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml 3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4.50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

Art. 51 - Strade, passaggi privati e cortili

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Sindaco.

2. E' facoltà del Sindaco concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

3. I cortili devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm 100 lungo i muri dei fabbricati, atta ad evitare l'infiltrazione.

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

Art. 52 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini

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

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

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

4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.

5. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

Art. 53 - Recinzioni

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml 1.00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa. In ogni caso l'altezza media complessiva delle recinzioni non può superare i ml 2.00.

2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere

la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Art. 54 - Distanze e indice di visuale libera

1. I nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti possono, a seconda dei casi definiti e regolamentati al presente articolo, essere realizzati:

- in aderenza al confine verso spazi pubblici o privati dell'area di intervento;
- a distanza risultante dalla applicazione dell'indice di visuale libera VI.

2. La edificazione in aderenza è consentita verso spazi privati qualora preesista, sullo spazio privato finitimo, edificio costruito a confine con parete non finestrata (vedi fig.1 e definizione di "parete finestrata"). In tal caso la edificazione sarà realizzata in aderenza per una estensione di facciata non superiore alla estensione della parete non finestrata preesistente sul confine, compatibilmente con gli altri limiti (di altezza, volume, ecc.) di norma.

3. La edificazione in aderenza è obbligatoria quando sia prescritta dallo strumento urbanistico generale o da strumenti urbanistici attuativi, o quando sia giudicato conveniente per il pubblico decoro, a giudizio insindacabile del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

4. La costruzione in aderenza è consentita altresì in caso di presentazione di progetto edilizio unitario relativo a due o più proprietà confinanti.

5. Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo si intende per parete finestrata il prospetto o la parte del prospetto di un edificio interessato da finestre e dalla superficie ad esse circostante per una profondità pari a ml 3.00 ai lati, a ml 3.00 verso il basso e all'intera altezza dell'edificio verso l'alto (vedi fig.1).

6. Si considera inoltre parete finestrata lo spazio compreso tra due finestre dello stesso piano.

7. L'indice di visuale libera rappresenta il rapporto minimo che deve esistere tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini dell'area di intervento, dalle altre fronti dello stesso edificio o di edifici realizzati nella stessa area di intervento, e l'altezza H_f delle fronti stesse, calcolato come risulta dalle figure allegate.

8. L'indice di visuale libera si applica soltanto per le fronti considerabili pareti finestrate. Sono ammesse eccezioni secondo i criteri di cui al successivo comma, per le pareti finestrate con locali non destinati agli usi principali (accessori, scale, ripostigli, disimpegni e servizi igienici) mentre

deve in ogni caso essere rispettato per le pareti con finestre di locali in cui si svolge la vita o la permanenza di persone.

9. L'indice di visuale libera si applica con i seguenti criteri:

1) il profilo di ogni edificio, ricavato dalla intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa ortogonale, deve sempre essere contenuto entro un angolo di visuale costante in modo che il rapporto tra la distanza di ogni fronte dal vertice (posto sul limite di visuale libera) e l'altezza H_f della fronte stessa sia costante ed uguale ad un valore pari a 0,5 (vedi fig.2).

In ogni caso la distanza minima dai confini (reali o virtuali come al successivo punto 6)) non potrà mai essere inferiore a ml 5.00, fatta eccezione, in caso di accordo tra i confinanti per la presentazione di progetto unitario o per la trascrizione di vincolo, per le fronti dove si aprano esclusivamente locali di servizio, che potranno essere realizzate anche a distanza inferiore, semprechè siano contenute all'interno dell'angolo di visuale libera. Fanno eccezione inoltre i balconi aperti a sbalzo che rimangono compresi nell'angolo di visuale libera e semprechè rispettino una distanza pari ad almeno metri 3,50 dai confini.

2) Il distacco minimo fra due pareti prospicienti (di cui almeno una finestrata) di edifici separati o prospicienti dello stesso edificio è: $D = \sqrt{h_1+h_2}$, e non può in nessun caso essere inferiore a 10 metri (vedi fig.3), con le eccezioni di cui al precedente punto 1).

3) Nel caso in cui le fronti di un edificio formino un angolo minore di 90° le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera possono avere soltanto finestre di locali di servizio (vedi fig. 4).

4) Il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza (vedi fig. 5).

5) Il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica, o di due edifici separati che sorgono sullo stesso lotto o all'interno dello stesso piano particolareggiato, che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di locali di servizio.

In quest'ultimo caso la soluzione sarà a spigoli ravvicinati secondo le caratteristiche indicate nella fig. 6, o i criteri di cui al precedente punto 1).

6) L'indice di visuale libera si applica indipendentemente dalla posizione del confine di proprietà, che può quindi essere virtualmente traslato, in caso di accordo tra i proprietari trascritto ai Registri Immobiliari.

CAPO III° - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 55 - Tolleranze

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime e i requisiti minimi.
2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla legge 1089/39 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.
3. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

Art. 56 - Prescrizione di abusi edilizi minori

1. Si ritengono sanate a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abusività che non abbia comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione.
2. Il termine di prescrizione delle opere interne di cui all'art. 26 della L. 47/85, abusivamente eseguite, è di anni cinque.
3. E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni ivi previste, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85.

Art. 57 - Sanzioni

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni di cui all'art. 106 del T.U.L.C.P. n. 383/1934, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

Art. 58 - Modelli di riferimento e fac-simili

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune. E' consentito l'impiego di fac-simili purchè riproducano fedelmente l'originale.

inserire due fogli MAP