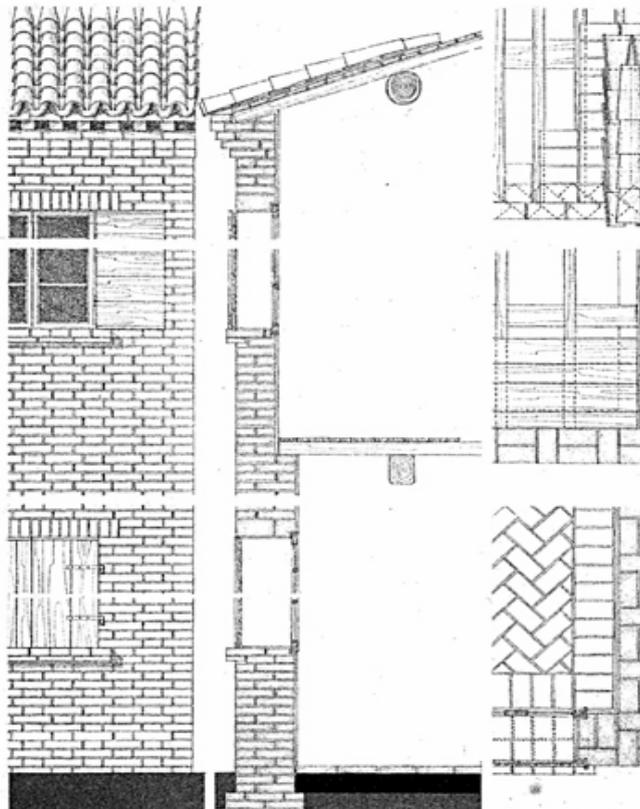




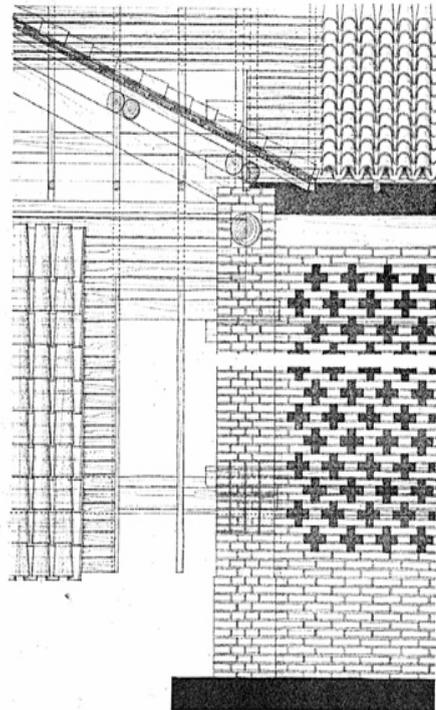
COMUNE DI RAVENNA  
AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

DETTAGLI TECNOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI  
ABITAZIONE



DETTAGLI TECNOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI  
STALLA-FIENILE



**approvato: delibera consiliare n. 121/39522 del 01.07.2003**

SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. AMEDEO PENSERINO

SINDACO  
VIDMER MERCATALI

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
ARCH. FABIO POGGIOLI

CAPO AREA  
CAPO SERVIZIO

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
GESTIONE, CONTROLLO EDILIZIO E SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

ARCH. FRANCO STRINGA  
ARCH. GIUSEPPE MAZZOCOLI

Luglio 2003

# INDICE

(REC14.DOC)

## **TITOLO PRIMO** **DIPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPITOLO 1° - NORME PRELIMINARI**

Art. 1 - Oggetto ed efficacia del Regolamento Edilizio Comunale	Pag. 8
Art. 2 - Contenuto del Regolamento Edilizio Comunale e competenze	Pag. 8

### **CAPITOLO 2° - COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (C.Q.A.P.)**

Art. 3 - Definizione	Pag. 9
Art. 4 - Compiti	Pag. 9
Art. 5 - Composizione e Nomina	Pag. 10
Art. 6 - Funzionamento	Pag. 11
Art. 7 - Rapporto a consuntivo	Pag. 12

## **TITOLO SECONDO** **DEFINIZIONI - TIPI DI INTERVENTO - PARAMETRI E INDICI URBANISTICO-EDILIZI**

### **CAPITOLO 1° - DEFINIZIONE PARAMETRI E INDICI URBANISTICI**

Art. 8 - Superficie territoriale (ST)	Pag. 13
Art. 9 - Superficie fondiaria (Sf)	Pag. 13
Art. 10 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	Pag. 13
Art. 11 - Indice di fabbricabilità territoriale (It)	Pag. 13
Art. 12 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	Pag. 13
Art. 13 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	Pag. 14
Art. 14 - Capacità insediativa (Ci)	Pag. 14
Art. 15 - Carico urbanistico (Cu)	Pag. 14
Art. 16 - Opere di urbanizzazione primaria	Pag. 14
Art. 17 - Opere di urbanizzazione secondaria	Pag. 15
Art. 18 - Reperimento di aree per opere di urbanizzazione e standards di servizi	Pag. 15
Art. 19 - Area di insediamento (Ai)	Pag. 16
Art. 20 - Centro abitato	Pag. 16
Art. 21 - Standards urbanistici	Pag. 17
Art. 22 - Piano di sviluppo aziendale (PSA)	Pag. 17
Art. 23 - Area di pertinenza	Pag. 17
Art. 24 - Studio (S.I.A) e valutazione di impatto ambientale (VIA)	Pag. 17

### **CAPITOLO 2° - DEFINIZIONE PARAMETRI E INDICI EDILIZI**

Art. 25 - Superficie utile (Su)	Pag. 18
Art. 26 - Superficie coperta (Sc) – Superficie permeabile (SP)	Pag. 19
Art. 27 - Rapporto di copertura (rc)	Pag. 19
Art. 28 - Volume del fabbricato (Vc)	Pag. 20
Art. 29 - Superficie utile abitabile (SUA) e relativa superficie non residenziale (SNR)	Pag. 20
Art. 30 - Superficie utile per funzioni non abitative (SN) e relativa superficie accessoria (Sa)	Pag. 20
Art. 31 - Superficie complessiva (SC) e totale (St)	Pag. 20
Art. 32 - Superficie di vendita (SV)	Pag. 21
Art. 33 - Volumi tecnici (Vt) - Cubature accessorie (Ca)	Pag. 21

### **CAPITOLO 3° - DEFINIZIONI**

Art. 34 - Unità edilizia (UE)	Pag. 22
Art. 35 - Organismo edilizio - Edificio	Pag. 22
Art. 36 - Unità immobiliare (UI)	Pag. 22
Art. 37 - Pertinenza edilizia	Pag. 22
Art. 38 - Superfetazione edilizia e opere incongue	Pag. 22
Art. 39 - Alloggio	Pag. 23

Art. 40 - Sagoma dell'edificio	Pag. 23
Art. 41 - Parete finestrata, cieca e prospiciente	Pag. 23
Art. 42 - Soppalco	Pag. 23
Art. 43 - Portico, loggia, balcone, ballatoio, veranda, galleria, androne, terrazza	Pag. 24
Art. 44 - Tettoia, pensilina, cavana	Pag. 24
Art. 45 - Pergolato, gazebo	Pag. 24
Art. 46 - Piano di un edificio	Pag. 25
Art. 47 - Serre	Pag. 26
Art. 48 - Tipologie edilizie	Pag. 27
Art. 49 - Vasche e piscine	Pag. 27
Art. 50 - Imprenditore agricolo a titolo principale	Pag. 28
Art. 51 - Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	Pag. 28
Art. 52 - Allevamento zootecnico intensivo e domestico - Allevamento industriale	Pag. 28

#### **CAPITOLO 4° - DEFINIZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

Art. 53 - Autorizzazione preventiva per la presentazione del PUE	Pag. 29
Art. 54 - Definizione degli strumenti urbanistici di attuazione	Pag. 29
Art. 55 - Piani urbanistici esecutivi (PUE)	Pag. 29
Art. 56 - Piani particolareggiati di iniziativa privata	Pag. 30
Art. 57 - Piani di recupero urbano di iniziativa privata	Pag. 31
Art. 58 - Programmi integrati di intervento	Pag. 31
Art. 59 - Programmi di recupero urbano	Pag. 32
Art. 60 - Convenzioni urbanistiche	Pag. 32
Art. 61 - Progetti unitari (PU)	Pag. 32
Art. 62 - Piani particolareggiati di iniziativa privata: elaborati e documenti	Pag. 33
Art. 63 - Elementi costitutivi del progetto di piano di recupero di iniziativa privata	Pag. 36
Art. 64 - Elementi costitutivi del progetto unitario	Pag. 38
Art. 65 - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica: elaborati e documenti	Pag. 38

#### **CAPITOLO 5° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Art. 66 - Categorie di intervento	Pag. 39
Art. 67 - Manutenzione ordinaria	Pag. 39
Art. 68 - Manutenzione straordinaria	Pag. 42
Art. 69 - Restauro scientifico	Pag. 44
Art. 70 - Restauro e risanamento conservativo	Pag. 44
Art. 71 - Ripristino tipologico	Pag. 46
Art. 72 - Demolizione	Pag. 46
Art. 73 - Recupero e risanamento delle aree libere	Pag. 46
Art. 74 - Ristrutturazione edilizia	Pag. 46
Art. 75 - Nuova costruzione	Pag. 47
Art. 76 - Variazione della destinazione d'uso	Pag. 49
Art. 77 - Ristrutturazione urbanistica	Pag. 49
Art. 78 - Intervento nei giardini e parchi storici	Pag. 49

#### **CAPITOLO 6° - PARTICOLARI NORME PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE STORICHE**

Art. 79 - Disposizioni generali	Pag. 51
Art. 80 - Piani interrati	Pag. 52
Art. 81 - Sottotetti	Pag. 52
Art. 82 - Materiali, colori e finiture	Pag. 53
Art. 83 - Arredi	Pag. 54
Art. 84 - Solai	Pag. 54
Art. 85 - Coperture ed altezza degli edifici	Pag. 54
Art. 86 - Ascensori	Pag. 55

#### **CAPITOLO 7° - INTERVENTI PARTICOLARI**

Art. 87 - Interventi di uso e tutela delle aree e risorse naturali	Pag. 56
Art. 88 - Interventi su ville ed edifici di valore testimoniale e sui giardini di pregio	Pag. 56
Art. 89 - Intervento di arredo urbano	Pag. 57

Art. 90 – Interventi relativi a cippi, monumenti e lapide storiche	Pag. 58
Art. 91 – Eventi particolari: crolli, labenze, interventi di ordinanza contingibili ed urgenti	Pag. 58
Art. 92 - Opere comunali e opere pubbliche di interesse regionale e provinciale	Pag. 58
Art. 93 – Opere di privati da eseguirsi su aree demaniali	Pag. 59
Art. 94 – Opere statali	Pag. 59
Art. 95 – Barriere architettoniche	Pag. 59
Art. 96 – Impianti tecnici e tecnologici	Pag. 60
Art. 97 – Parcheggi	Pag. 60
Art. 98 – Modificazioni del suolo e movimenti di terra	Pag. 62
Art. 99 – Spazi per attività sportive, ricreative	Pag. 63
Art. 100 – Ricerche minerarie. – Estrazioni materiale e idorcarburi, sondaggi. – Opere di trasporto di fluidi ed energia	Pag. 63
Art. 101 – Perforazione pozzi	Pag. 64
Art. 102 – Costruzione di canalizzazioni, ponti, tombamenti, muri di sostegno	Pag. 64
Art. 103 – Chioschi, edicole, cabine-decoro urbano in genere	Pag. 65
Art. 104 – Insegne a servizio di distributori di carburante	Pag. 66
Art. 105 – Impianti di rottamazione	Pag. 66
Art. 106 – Cave	Pag. 66
Art. 107 – Campeggi	Pag. 67
Art. 108 – Recinzioni, mura di cinta, cancelli, passi carrai e rampe	Pag. 67
Art. 109 – Attività di vendita, esposizione e rimessaggio di roulotte, campers, natanti – articoli da: campeggio, gioco, tempo libero	Pag. 69
Art. 110 – Interventi nella fascia di tutela dalla ingressione marina e costa interventi nelle aree a rischio idrogeologico interessate dai venti alluvionali interventi ricadenti in acque demaniali	Pag. 71
Art. 111 – Opere funerarie e cimiteriali	Pag. 72
Art. 112 - Depositi a cielo aperto	Pag. 72
Art. 113 – Tamponamenti di spazi aperti	Pag. 73
Art. 114 – Strade, passaggi privati e marciapiedi	Pag. 73
Art. 115 – Bioarchitettura e tecnologie alternative	Pag. 73
Art. 116 – Sistemazione esterna e arredi da giardino	Pag. 74

## **CAPITOLO 8° - ALTEZZE - DISTANZE - VISUALE LIBERA - ALLINEAMENTI**

Art. 117 – Fronte dell’edificio	Pag. 75
Art. 118 - Altezza delle fronti (Hf)	Pag. 75
Art. 119 – Indice di visuale libera (VI)	Pag. 81
Art. 120 – Altezza massima (Hmax)	Pag. 83
Art. 121 – Misura della distanza (D)	Pag. 83
Art. 122 – Distanza fra edifici (D2)	Pag. 83
Art. 123 - Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1)	Pag. 84
Art. 124 - Distanza dal confine stradale	Pag. 84
Art. 125 – Distanza dal confine ferroviario	Pag. 86
Art. 126 – Distanza fra elementi	Pag. 86
Art. 127 – Riduzione delle distanze	Pag. 86
Art. 128 – Allineamenti	Pag. 87
Art. 129 – Costruzione a confine, in aderenza, collegate e costruzione con previsioni planivolumetriche o con progettazione unitaria	Pag. 87
Art. 130 – Altezza interna locali	Pag. 88

## **CAPITOLO 9° - APPLICAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI - VARIE**

Art. 131 – Recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti	Pag. 89
Art. 132 – Asservimento di aree	Pag. 89
Art. 133 – Stato esistente	Pag. 89
Art. 134 –Edifici esistenti in contrasto.	Pag. 90
Art. 135 – Intervento edilizio diretto	Pag. 90
Art. 136 – Costruzione temporanea, precaria	Pag. 90
Art. 137 – Strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi	Pag. 92
Art. 138 – Strutture trasferibili e involucri	Pag. 93
Art. 139 – Lotto edificato e inedificato	Pag. 94

**TITOLO TERZO**  
**PROCEDURE ED ADEMPIMENTI**

**CAPITOLO 1° - PROCEDURE FACOLTATIVE**

Art. 140 – Richiesta e rilascio di valutazione preventiva	Pag. 95
Art. 141 – Richiesta di parere preventivo alla commissione per la qualità architettonica e del paesaggio	Pag. 96

**CAPITOLO 2° - PROCEDURE OBBLIGATORIE**

Art. 142 – Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi	Pag. 97
Art. 143 – Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori	Pag. 97
Art. 144 – Conferenza dei servizi	Pag. 97
Art. 145 – Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell’inizio dei lavori	Pag. 97

**CAPITOLO 3° - TITOLO ABILITATIVI EDILIZI E RELATIVI PROCEDIMENTI**

Art. 146 – Oggetto	Pag. 98
Art. 147 – Soggetti legittimati a richiedere il titolo abilitativo	Pag. 98
Art. 148 – Autotutela dell’Amministrazione Comunale	Pag. 99
Art. 149 – Trasferibilità del titolo e diritti dei terzi	Pag. 99
Art. 150 – Autocertificazione	Pag. 100
Art. 151 – Sistemi informatici	Pag. 100
Art. 152 – Pubblicità dei titoli abilitativi	Pag. 100
Art. 153 – Attività edilizia libera e/o non soggetta ad alcun titolo	Pag. 101

**CAPITOLO 4° - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA)**

Art. 154 – Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria	Pag. 102
Art. 155 – Disciplina della denuncia di inizio attività e controllo	Pag. 102
Art. 156 – Denuncia di inizio attività: presentazione e documentazione	Pag. 103

**CAPITOLO 5° - PERMESSO DI COSTRUIRE**

Art. 157 – Interventi soggetti a permesso di costruire	Pag. 105
Art. 158 – Domanda, presentazione, documentazione	Pag. 105
Art. 159 – Elaborati di progetto	Pag. 107
Art. 160 – Elaborati di progetto per interventi su immobili tutelati o di valore tipologico documentario	Pag. 109
Art. 161 – Elaborati e documenti per progetti di opere infrastrutturali e urbanizzazione	Pag. 109
Art. 162 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	Pag. 110
Art. 163 – Caratteristiche del permesso di costruire	Pag. 111
Art. 164 – Efficacia del permesso di costruire: ritiro, inizio e fine lavori, decadenza e proroga	Pag. 112
Art. 165 – Permesso di costruire in deroga	Pag. 113
Art. 166 – Sanatorie	Pag. 113
Art. 167 – Controllo su attività aventi significative interazioni con l’ambiente	Pag. 113

**CAPITOLO 6° - ESECUZIONE DEI LAVORI E OPERE VARIANTI**

Art. 168 – Esecuzione delle opere	Pag. 115
Art. 169 – Comunicazione di inizio lavori	Pag. 115
Art. 170 – Variazioni minori in corso d’opera	Pag. 116
Art. 171 – Variazioni essenziali	Pag. 116
Art. 172 – Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo	Pag. 116
Art. 173 – Deposito documentazione cemento armato	Pag. 117
Art. 174 – Organizzazione e conduzione del cantiere	Pag. 117
Art. 175 - Sicurezza ed incolumità nel cantiere	Pag. 118
Art. 176 - Ritrovamenti archeologici	Pag. 118

**CAPITOLO 7° - ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL’ESECUZIONE DELLE OPERE E DEI LAVORI**

Art. 177 – Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato	Pag. 120
Art. 178 – Scheda tecnica descrittiva: documentazione	Pag. 120
Art. 179 – Certificato di conformità edilizia e agibilità	Pag. 121

Art. 180 – Ultimazione dei lavori e procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità Pag. 122

#### **CAPITOLO 8° - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

Art. 181 – Vigilanza durante l'esecuzione delle opere edilizie Pag. 123  
Art. 182 – Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività Pag. 123  
Art. 183 – Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire Pag. 124  
Art. 184 – Parametri per i controlli Pag. 124  
Art. 185 – Vigilanza sulle opere della Regione, delle Provincie e dei Comuni Pag. 124  
Art. 186 – Sospensione dell'uso e dichiarazione dell'inagibilità, utilizzazione abusiva – immobili di vecchia costruzione. Pag. 125

#### **TITOLO QUARTO**

#### ***NORME PARTICOLARI - PRESCRIZIONI TECNICHE***

#### **CAPITOLO 1° - TUTELA DELL'AMBIENTE**

Art. 187 - Regolamentazione delle acque reflue Pag. 126  
Art. 188 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee Pag. 126  
Art. 189 - Salvaguardia e formazione del verde Pag. 126

#### **CAPITOLO 2° - PRESCRIZIONI TECNICHE E NORME PARTICOLARI**

Art. 190 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni Pag. 129  
Art. 191 – Misure per la salvaguardia del patrimonio architettonico Pag. 129  
Art. 192 - Elementi aggettanti Pag. 130  
Art. 193 - Coperture, canali di gronda, pluviali. Pag. 131  
Art. 194 - Numerazione civica e targhe Pag. 131  
Art. 195 - Cartelli ed apparecchi di pubblico interesse Pag. 131  
Art. 196 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine, intercapedini e cortili Pag. 132  
Art. 197 - Installazione di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, Antenne, Ripetitori, Pannelli Solari, Pompe di calore ed altri Impianti Tecnici Pag. 132  
Art. 198 - Occupazione di suolo pubblico Pag. 134

#### **TITOLO QUINTO**

#### ***REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE***

#### **CAPITOLO 1° - DEFINIZIONI E CONTENUTI**

Art. 199 - Organismo edilizio e relazioni funzionali Pag. 135  
Art. 200 - Requisiti e famiglie di requisiti Pag. 137  
Art. 201 - Contenuti dei requisiti cogenti Pag. 139  
Art. 202 - Requisiti volontari Pag. 140  
Art. 203 - Limiti di applicazione dei requisiti Pag. 141  
Art. 204 - Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero Pag. 141  
Art. 205 - Requisiti definiti da norme di settore Pag. 142

#### **TITOLO SESTO**

#### ***DISPOSIZIONI FINALI***

#### **CAPITOLO 1° - SANZIONI E NORME FINALI**

Art. 206 - Tolleranze Pag. 143  
Art. 207 - Prescrizione di abusi edilizi minori Pag. 143  
Art. 208 - Sanzioni Pag. 143  
Art. 209 - Entrata in vigore Pag. 144  
Art. 210 - Rapporti con altri regolamenti Pag. 145  
Art. 211 - Norme transitorie Pag. 145  
Art. 212 - Modelli di riferimento e fac-simili Pag. 145



## SIGLE

### ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

Ai	Area di insediamento
A.R.P.A.	Agenzia Regionale di Protezione Ambientale
A.U.S.L. Azienda	Unità Sanitaria Locale
Ca	Cubature accessorie
C.C.	Consiglio Comunale
Ci	Capacità insediativa
C.Q.A.P.	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
Cu	Carico urbanistico
D	Distanza
D1	Distanza dai confini di proprietà o di zona
D2	Distanza fra edifici
D.I.A.	Denuncia di inizio attività
DLgs	Decreto Legislativo
G.M.	Giunta Municipale / Giunta Comunale
Hf	Altezza delle fronti
Hmax	Altezza massima
If	Indice di fabbricabilità fondiaria
It	Indice di fabbricabilità territoriale
L.	Legge Nazionale
L.R.	Legge Regionale
n.d.a.	Norme Di Attuazione del PRG
P.A.E.	Piano Comunale Attività Estrattive
PK	Parcheggio
P.P.A.	Programma Pluriennale di Attuazione
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
P.R.U.	Programma di Riqualificazione Urbana
P.S.A	Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale
P.T.	Piano Terra
P.T.C.P.	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
P.T.P.R.	Piano Territoriale Paesistico Regionale
P.U.	Progetti Unitari
P.U.E.	Piani Urbanistici Esecutivi
P.U.E.P.	Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa Pubblica
RC	Requisiti cogenti.
rc	Rapporto di copertura
RCI	Regolamento Comunale d'Igiene
R.E.C.	Regolamento Edilizio Comunale
Ri	Rapporto illuminante
RR.II.	Registri Immobiliari
RV	Requisiti volontari
Sa	Superficie accessoria
SAU	Superficie agricola utilizzata
SBAP	Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio
SC	Superficie complessiva
Sc	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria.
SIA	Studio di Impatto Ambientale
SIE	Sistema Informativo Edilizio
SIT	Sistema Informativo Territoriale
s.m.i.	Successive modifiche e/o integrazioni

SN	Superficie utile non abitativa
S.N.R.	Superfici non residenziali
SP	Superficie permeabile
SpK	Superficie parcheggi
SS	Standards per servizi pubblici
ST	Superficie territoriale
St	Superficie totale
Su	Superficie utile
S.U.A.	Superficie utile abitabile
S.V.	Superficie di Vendita
U.E.	Unità Edilizia
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria
U.I.	Unità Immobiliare
Ut	Indice di utilizzazione territoriale
U.T.C.	Ufficio Tecnico Comunale
Vc	Volume del fabbricato
V.I.A.	Valutazione di impatto ambientale
Vi	Visuale libera
Vt	Volumi tecnici
VV.F.	Vigili del Fuoco

N.B.:

- I richiami con numerazione romana si intendono riferiti alla Norme di Attuazione del vigente PRG 93

**TITOLO PRIMO**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPITOLO I\***  
**NORME PRELIMINARI**

**ART. 1 OGGETTO ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

1. Il presente Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.
2. Ai fini del presente Regolamento:
  - 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 (area e/o manufatto edilizio);
  - 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.
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare le trasformazioni di cui al primo comma, deve attenersi alle prescrizioni del R.E.C. fatta salva comunque l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, della legislazione statale e regionale, nonché del Codice Civile.
4. Le attività del Comune in materia edilizia sono improntate al principio di leale cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra le diverse Aree ed Enti esterni, nel pieno rispetto delle competenze, dei tempi fissati dalla legge, dal Regolamento, ed in sede di accordo tra i soggetti interessati al processo edilizio.

**ART. 2 CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE E COMPETENZE**

1. Il R.E.C. contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale.
2. In particolare il R.E.C. definisce:
  - a) il procedimento relativo al rilascio della valutazione preventiva dei titoli abilitativi edilizi, del certificato di conformità edilizia e delle altre certificazioni attinenti;
  - b) le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;
  - c) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo; la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici, degli interventi edilizi e norme particolari;
  - d) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
  - e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
  - f) i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni di cui all'art.1, 1° comma;
  - g) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
  - h) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.
3. Il contributo di costruzione è determinato con specifica delibera del Consiglio Comunale in conformità al titolo V della L.R. n.31/2002.
4. La Giunta Comunale determina con proprio atto le disposizioni di dettaglio con riferimento ai requisiti cogenti e volontari richiamate nel presente Regolamento. Tali disposizioni sono parte integrante del Regolamento Edilizio.

**CAPITOLO 2°**  
**COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (C.Q.A.P.)**

**ART. 3 DEFINIZIONE**

1. La C.Q.A.P. è l'Organo consultivo del Comune nel settore urbanistico, edilizio ed ambientale.  
Essa esprime pareri obbligatori e non vincolanti nei casi previsti dal presente Regolamento Edilizio.  
Il presente Regolamento stabilisce quali progetti devono essere sottoposti al parere della C.Q.A.P., fermo restando che detto parere anche quando favorevole o contrario, non costituisce presunzione del rilascio o rigetto del provvedimento amministrativo che è riservato al Dirigente competente, il quale può assumere determinazioni difformi dandone adeguata motivazione.
2. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della C.Q.A.P., le determinazioni conclusive del Dirigente preposto allo Sportello Unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio entro il termine perentorio di 30 giorni, del potere di cui all'art.152.

**ART.4 – COMPITI**

1. La C.Q.A.P. si esprime in materia edilizia-urbanistica, sotto il profilo della valutazione estetica, morfologica, della qualità architettonica delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano, naturale e paesaggistico. Infine, in termini urbanistici, esprime la valutazione sulla compatibilità tra progetto e contesto urbanistico-ambientale in relazione ai luoghi ed all'estetica urbana ed alla sua riqualificazione. Essa valuta il decoro e la sostenibilità dell'intervento, gli impatti visivi e l'armonico sviluppo delle varie parti del territorio in relazione agli usi esistenti e previsti. Fra questi elementi si trovano la tipologia edilizia, la viabilità, l'arredo, il verde, le emergenze ambientali e/o culturali presenti, le peculiarità geo-morfologiche del sito, i monumenti ed ogni altro segno urbano/territoriale di particolare significato e valore.
2. La C.Q.A.P. esprime il proprio parere indipendentemente dalle verifiche istruttorie normative svolte dagli uffici tecnici comunali competenti. La C.Q.A.P. non ha competenza su interpretazioni di norme e regolamenti.
3. La C.Q.A.P. esprime il proprio parere limitatamente ai seguenti casi:
  - a) strumenti urbanistici generali e relative varianti, Regolamento Edilizio e d'igiene; regolamenti specifici e/o di settore in materia di arredo e/o comunque interessanti la materia edilizio-urbanistica;
  - b) piani e/o programmi di recupero urbano; piani particolareggiati, escludendo: i progetti unitari (P.U.) e piani urbanistici preventivi entrambi se interessanti una superficie territoriale (S.T.) inferiore all'ettaro (Ha);
  - c) interventi soggetti ad autorizzazione di cui all'art.151 del titolo II del DLgs n.490/99 in zone soggette alle norme di tutela paesaggistica, con riferimento alla loro incidenza nel contesto ambientale e paesaggistico con esclusione delle opere interne;
  - d) interventi soggetti a parere in relazione alla valutazione del danno ambientale ai fini dell'applicazione delle sanzioni di cui all'art.164 del DLgs n.490/99;
  - e) arredi di progetti pubblici ivi compreso gli interventi di cui al successivo art.89;
  - f) progetti di riqualificazione urbana/ambientale;
  - g) interventi di nuova costruzione, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo (escluso ogni restauro interno), ristrutturazione edilizia interessanti: immobili ricadenti in sottozona A1/A2/A8, nei corsi e nella Darsena città, nel centro storico per i progetti d'Area, in Largo Firenze, immobili rurali aventi valore documentario e tipologico individuati dal PRG;
  - h) interventi edilizi pubblici o privati, (nuovi, demolizioni totali e ricostruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, sopraelevazioni) eccedenti 2000 mq. di Su per la residenza (permanente, turistica e collettiva) e 3000 mq di Su per gli altri usi. Per gli interventi edilizi pubblici non devono essere sottoposti al parere della C.Q.A.P. i progetti già valutati da apposita commissione giudicatrice ad espletamento di bandi di gara.
4. La C.Q.A.P. non può rinviare, per più di una volta, l'esame delle pratiche che le sono state sottoposte; in ogni caso essa dovrà esprimere il proprio parere in forma sintetica e chiaramente motivata.
5. I Funzionari Tecnici possono acquisire il parere C.Q.A.P. in qualsiasi circostanza in cui essi lo ritengano opportuno, previa valida motivazione che dovrà risultare nel verbale della relativa seduta.

6. Non vanno risottoposte all'esame della Commissione pratiche sulle quali è stato già da essa espresso parere. Sui casi elencati nel precedente comma 3 gli aventi titolo possono chiedere, ricorrendo le condizioni di cui al successivo art.140, un parere preventivo su progetto preliminare.
7. Per le pratiche non soggette al parere della C.Q.A.P., i Funzionari Tecnici competenti in ordine agli aspetti architettonici e di inserimento nel contesto storico-ambientale, possono concordare con il tecnico progettista le eventuali modifiche progettuali necessarie e/o consigliate.
8. Non sono in ogni caso sottoposti al parere della C.Q.A.P.:
  - a) progetti per i quali il responsabile del procedimento e/o i Funzionari Tecnici competenti abbiano formulato una relazione di non conformità alla normativa edilizia-urbanistica fatto salvo i casi di cui al successivo art.165;
  - b) le ordinanze di: rimessa in pristino, demolizione e di sanzione pecuniaria, salvo nei casi in cui l'immobile sia vincolato ai sensi del Decreto Legislativo n.490/99;
  - c) le opere e gli interventi assoggettabili a denuncia di inizio attività;
  - d) condono edilizio;
  - e) accertamento di conformità ai sensi dell'art.13 della legge n.47/85 salvo i casi di immobili vincolati di cui al DLgs n.490/99;
  - f) ogni altro intervento per il quale il parere della C.Q.A.P. non sia espressamente prescritto dal presente Regolamento.

Nei casi in cui sia già stata acquisita l'autorizzazione dell'ente competente alla tutela del vincolo di cui al DLgs n. 490/99 gli interventi elencati al precedente comma 3 lettera c), non sono comunque soggetti all'acquisizione del parere della C.Q.A.P.

## **ART. 5 COMPOSIZIONE E NOMINA**

1. La C.Q.A.P. è composta:
  - a) da un coordinatore tecnico con incarico esterno conferito a seguito di procedura ad evidenza pubblica con competenze in Storia dell'Arte ed Urbanistica;
  - b) un membro esterno con competenze in Storia dell'Arte e dell'Architettura;
  - c) un membro esterno con competenze in materia di Tutela del Paesaggio e Ambiente;
  - d) due funzionari interni dell'Amministrazione Comunale con competenze in Storia dell'Arte e/o Urbanistica e/o Architettura e/o Tutela del Paesaggio.
2. Per ciascuno dei componenti, la nomina riguarda sia quello effettivo, sia quello supplente.
3. Non possono far parte della C.Q.A.P. gli amministratori e i dipendenti con poteri di rappresentanza di Enti, Organi o Istituti non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulle materie attribuite alle competenze della Commissione.
4. I componenti esterni della C.Q.A.P. sono scelti sulla base di curricula e di documentati titoli preferenziali fra quelli risultati idonei a seguito di bando pubblico. Il bando pubblico, approvato dalla G.M., dovrà indicare i requisiti minimi necessari per essere ammessi con particolare riguardo per la figura del Coordinatore Tecnico. La G.M. nominerà un'apposita commissione per valutare tali requisiti; in tale commissione è prevista la presenza del Segretario Generale. La Commissione redige una graduatoria, che dovrà essere seguita per la nomina dei componenti esterni, che avrà validità fino al suo esaurimento.  
 La nomina dei Componenti la CQAP viene fatta con provvedimento dirigenziale.  
 Il coordinatore non può essere nominato qualora eserciti, per il periodo di nomina, la libera professione, nell'ambito del territorio comunale di Ravenna, in materia edilizia-urbanistica sia dipendente e o consulente d'impres del settore, studi e/o associazioni di professionisti tecnici.  
 In caso di assenza del coordinatore le funzioni sono svolte da uno dei funzionari interni designato dal Dirigente.  
 Gli altri componenti prescelti dovranno dichiarare esplicitamente di astenersi dall'esercitare la professione in materia urbanistica (redazione strumenti urbanistici generali e dei piani urbanistici esecutivi e regolamenti), nell'ambito del Comune, per il periodo di nomina. La trasgressione comporta, salve le ulteriori sanzioni previste dall'ordinamento giuridico, la revoca da membro della C.Q.A.P. dal Dirigente e la segnalazione scritta all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
5. I componenti della C.Q.A.P. durano in carica per tutta la durata del mandato del Sindaco fatta salva la facoltà di revoca motivata dall'inosservanza degli obblighi e doveri previsti dal presente R.E.C.. Non sono immediatamente

rieleggibili e restano in carica fino alla nomina dei successori. In caso di cessazione dalla carica di uno o più membri si procederà a nuova nomina, utilizzando la graduatoria di cui al precedente c.4, per il solo periodo residuo.

6. I componenti che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica. La decadenza, per tale motivo o per sopraggiunte incompatibilità, su richiesta del Sindaco o suo delegato, è dichiarata dal Dirigente, che contemporaneamente provvede per la sostituzione.
7. I compensi per il coordinatore tecnico e i membri della Commissione saranno definiti al momento dell'approvazione dei bandi – così come definito ai commi 1 e 4 – dalla Giunta Comunale.
8. Il Segretario della C.Q.A.P., senza diritto di voto, è un tecnico designato dal Coordinatore.

## **ART. 6 FUNZIONAMENTO**

1. La Commissione all'atto dell'insediamento deve redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. Detto documento viene trasmesso alla Giunta Comunale per la presa d'atto e reso pubblico. Qualora le commissioni che si susseguono non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente commissione.  
La C.Q.A.P. si riunisce, in seduta ordinaria, una volta ogni due settimane e in seduta straordinaria ogni volta che il Coordinatore lo ritenga opportuno. La convocazione deve essere comunicata per iscritto ovvero per telefax o posta elettronica dal Segretario e deve pervenire ai commissari almeno 3 giorni prima della seduta.
2. Le riunioni della C.Q.A.P. sono valide, in prima convocazione, se intervengono 5 membri compreso il Coordinatore; in seconda convocazione, da fissare a non meno di un ora dalla prima, le sedute sono valide se intervengono 4 membri compreso il Coordinatore. In caso di assenza del Coordinatore a norma del precedente art.5 c.9, si individua il funzionario supplente primo in elenco. Il coordinatore può derogare sul calendario delle sedute per motivate ragioni.
3. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso in progetti da sottoporre alla C.Q.A.P., contiene l'elenco delle pratiche, trasmesse dal responsabile del procedimento, i riferimenti di protocollo ed in sintesi l'oggetto dell'argomento da trattare. Il predetto ordine del giorno è redatto a cura del Segretario della C.Q.A.P. tenendo conto dell'ordine cronologico di arrivo delle pratiche presso la Segreteria della C.Q.A.P., e affisso preventivamente in apposita bacheca per la visione al pubblico. Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti. Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo per i seguenti casi:
  - procedure di sfratto eseguite o sfratto esecutivo in corso;
  - minaccia di crollo o dissesto di edificio esistente;
  - opere che rivestano interesse pubblico;
  - altre situazioni che, seppur non riconducibili a quelle in precedenza elencate, siano suscettibili di produrre documentabili disagi di analoga entità.

Il tecnico progettista, unitamente al titolare della pratica posta all'ordine del giorno della C.Q.A.P. può chiedere al Coordinatore il ritiro della stessa solo nel caso di rinuncia all'ulteriore coltivazione dell'istanza medesima che viene archiviata.

I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno devono essere espressi entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta di parere. Il responsabile del procedimento può prescindere dallo stesso ai sensi dell'art.13 c.4 della L.R. n.31/2002.

4. La C.Q.A.P., qualora lo ritenga indispensabile per formulare il proprio parere, può:
  - a) richiedere elaborati aggiuntivi e/o particolari modalità rappresentative (documentazione fotografica, plastici, re-rendering e/o simulazioni informatici, slide, riprese filmate, ed altre tecniche di rappresentazione grafiche, ecc);
  - b) convocare il/i progettista/i nel corso della riunione della C.Q.A.P.;
  - c) effettuare sopralluogo;
  - d) proporre al Sindaco di avvalersi della collaborazione di altri esperti aventi specifica competenza su particolari e significativi progetti sottoposti al suo esame.
5. Il parere della C.Q.A.P. sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione richiesti.

Tuttavia, trascorsi 20 giorni dalla richiesta di chiarimenti agli interessati (titolare della domanda e progettista) e senza che questi vi abbiano ottemperato, la C.Q.A.P. provvederà comunque a formulare il proprio parere.

La C.Q.A.P. esprime i seguenti pareri, sempre con adeguata motivazione:

- a) parere favorevole;
  - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni;
  - c) parere contrario motivato.
6. La C.Q.A.P. quando è chiamata ad esprimere pareri su interventi relativi a immobili soggetti a tutela paesaggistica/ambientale a norma del DLgs n.490/99, deve motivarli in merito alla compatibilità con il vincolo ed al corretto inserimento nel contesto ambientale.  
E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Coordinatore.  
Gli astenuti si considerano non votanti anche se concorrono a formare il "quorum" richiesto per la validità della seduta.
7. I componenti della C.Q.A.P. non possono presenziare all'esame ed alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Nei casi in cui vi sia un interesse, anche solo marginale, diretto od indiretto da parte del componente della C.Q.A.P. sul progetto in esame, esso dovrà assentarsi fin dalla fase di dibattito, non essendo possibile, in tali casi, avvalersi della facoltà di astensione.  
La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della C.Q.A.P. motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o di consulenza, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima.
8. Il progettista può motivatamente chiedere di essere sentito dalla C.Q.A.P., il quale decide in merito a maggioranza. Le pratiche di interesse comunale e/o aventi particolare rilievo possono essere relazionate alla Commissione dal Dirigente interessato o suo delegato. Il coordinatore può convocare alle sedute il responsabile del procedimento e/o il tecnico istruttore e/o il dirigente competente che ha seguito la pratica, se ritenuto necessario.
9. Le sedute della C.Q.A.P. non sono pubbliche.
10. Delle adunanze della C.Q.A.P. viene redatto apposito verbale firmato dal Coordinatore, dal Segretario e da almeno 2 componenti, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno.  
I verbali delle adunanze devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli componenti. Nel verbale dovrà semplicemente essere indicata la presenza del soggetto di cui al precedente comma 8°. Il parere espresso dalla C.Q.A.P. deve essere trascritto, a cura ed a firma del Segretario, sulle relative pratiche. Il Segretario, inoltre, appone sull'elaborato grafico che deve rimanere agli atti, la dicitura: "Esaminato nella seduta del.....dalla C.Q.A.P.", completata dalla propria firma e trasmette la pratica entro 7 gg. all'ufficio competente.  
I verbali delle adunanze sono riuniti in apposito registro, a cura del Segretario della C.Q.A.P. e possono essere consultati da chiunque dimostri di avere un interesse giuridicamente rilevante ad esercitare il diritto di accesso.
11. I pareri della C.Q.A.P. sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da esporre nelle sedi abituali degli uffici tecnici.

## **ART.7 RAPPORTO A CONSUNTIVO**

1. Al termine del proprio mandato la C.Q.A.P. deve redigere un rapporto consuntivo sulla propria attività.
2. Il rapporto a consuntivo consentirà alla C.Q.A.P. di formulare suggerimenti di miglioramento in rapporto alle difficoltà riscontrate. La C.Q.A.P. può formulare suggerimenti e/o proposte tesi al superamento dei problemi (che dovranno essere chiaramente esplicitati) emersi nel corso della sua attività. Il rapporto è inviato al Sindaco, alla Giunta Comunale ed ai dirigenti dell'ufficio tecnico interessati.

**TITOLO SECONDO**  
**DEFINIZIONI – TIPI DI INTERVENTO –**  
**PARAMETRI E INDICI URBANISTICO-EDILIZIO**

**CAPITOLO I\***  
**DEFINIZIONE PARAMETRI E INDICI URBANISTICI**

**ART. 8 SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)**

1. **Superficie territoriale: ST.** E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., nella quale le previsioni di piano regolatore si attuano mediante PUE (Piani Urbanistici Esecutivi), comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e sue n.d.a., mentre ne è esclusa la viabilità di P.R.G. e relative fasce di rispetto, ad eccezione delle strade urbane di quartiere (E) e delle strade locali (F) e delle strade extraurbane (C) con sezione carrabile inferiore a 11,00 ml, fermo restando quanto specificato al successivo art. 55 c.4.  
Le zone omogenee di tutela e di vincolo (zona L) e le fasce di rispetto ferroviarie non concorrono a determinare in ogni caso la St.

**ART. 9 SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)**

1. **Superficie fondiaria: Sf.** E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade, aree e/o spazi pubblici o spazi destinati al pubblico transito; essa pertanto, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme in ordine alle singole sottozone, risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.
2. In caso di non coincidenza tra la superficie catastale e reale, l'applicazione degli indici edilizi-urbanistici verrà applicata sull'area realmente rilevata.

**ART. 10 INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)**

1. **Indice di utilizzazione territoriale :  $Ut=S_u/ST$ .** E' la massima superficie utile ( $S_u$ ), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (ST).
2. L'indice di utilizzazione territoriale ( $Ut$ ) determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione del PUE di cui alle n.d.a. del P.R.G.

**ART. 11 INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It)**

1. **Indice di fabbricabilità territoriale:  $It=V_c/St$ .** E' il volume massimo ( $V_c$ ), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).
2. L'indice di fabbricabilità territoriale ( $It$ ) determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione del PUE di cui alle n.d.a. del P.R.G.

**ART. 12 INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)**

1. **Indice di utilizzazione fondiaria:  $Uf=S_u/S_f$ .** E' la massima superficie utile ( $S_u$ ), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( $S_f$ ).
2. L'indice di utilizzazione fondiaria ( $Uf$ ) determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di PUE approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica la superficie utile che è costruibile su ciascun lotto.

#### **ART. 13 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If)**

1. **Indice di fabbricabilità fondiaria:  $If=Vc/Sf$ .** E' il volume massimo ( $Vc$ ), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( $Sf$ ).  
Nel caso di edificazione successiva a PUE, i valori totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.

#### **ART. 14 CAPACITA' INSEDIATIVA (Ci)**

1. Capacità insediativa:  $Ci$ . Esprime il numero virtuale dei nuovi abitanti e/o addetti insediabili allo scopo di determinare le superfici a standards pubblico. La capacità insediativa si calcola tenendo conto dei seguenti parametri in funzione del tipo di insediamento:
  - a) residenze permanenti: 1 abitante = 30 m<sup>2</sup> (Su)
  - b) residenze turistiche: 1 abitante = 15 m<sup>2</sup> (Su)
  - c) zone produttive artigianali-industriali: 1 abitante = 100 m<sup>2</sup> (Su)
2. Al solo fine della elaborazione del Piano dei Servizi, ai sensi della L.R. n.47/78 e n. 23/80, gli abitanti esistenti sono computati secondo i parametri reali desunti dal Sistema Informativo Comunale, in particolare i rapporti m<sup>3</sup>/ab. e m<sup>2</sup>/ab. Tali rapporti sono assunti nei loro diversi valori per zona omogenea territoriale: capoluogo, frangia, litorale, forese. Gli abitanti virtuali sono calcolati con gli stessi rapporti e sono correlati alle previsioni demografiche di cui alla relazione generale e specifico allegato al P.R.G.

#### **ART. 15 CARICO URBANISTICO (Cu)**

1. Si definisce carico urbanistico  $Cu$  di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale  $Cu$  si valuta applicando i relativi standards delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.
2. Si ha incremento del carico urbanistico in funzione di:
  - a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
  - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali come definite nella L.R. n.20/2000;
  - c) un aumento delle unità immobiliari.

#### **ART. 16 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Sono opere di urbanizzazione primaria quelle sottoelencate:
  - le strade urbane a servizio dell'insediamento e/o di quartiere;
  - i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta nella misura complessiva di m<sup>2</sup> 3,00 per abitante convenzionale insediabile;
  - le fognature e gli impianti di depurazione;
  - il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono e le polifore per le fibre ottiche;
  - la pubblica illuminazione;
  - il verde attrezzato nella misura di m<sup>2</sup> 6,00 per abitante convenzionale insediabile;
  - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti;

- le reti infrastrutturali per le telecomunicazioni ed informatiche (quali le polifere per il cablaggio e la posa di fibre ottiche e simili) e l'installazione di cavidotti per reti di telecomunicazione ai sensi dell'art.40 della L.n.166/2002.
2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate dal soggetto attuatore, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita dell'area. E' comunque facoltà del Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere, anche in applicazione di quanto disposto dall' art. 18 della L.R. 6/95.
  3. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle deliberazioni e delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

#### **ART. 17 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle sotto elencate:
  - le strade urbane, di scorrimento e penetrazione; le strade extraurbane;
  - gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo nella misura complessiva di m<sup>2</sup> 6,00 per abitante convenzionale insediabile;
  - i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere nella misura di m<sup>2</sup> 2,8 per abitante convenzionale insediabile;
  - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi nella misura di m<sup>2</sup> 1,2 per abitante convenzionale insediabile;
  - gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport nella misura di m<sup>2</sup> 10,00 per abitante convenzionale insediabile;
  - i parcheggi pubblici nella misura di m<sup>2</sup> 1,00 per abitante convenzionale insediabile.
2. Per la realizzazione diretta da parte dei privati delle opere di urbanizzazione secondaria afferenti il comparto di intervento o ad esso connesse, è possibile – ai sensi dell' art.11 della L.10/77 – l'utilizzazione diretta degli oneri di urbanizzazione secondaria, purchè dette opere siano valutate opportune e necessarie per la corretta attuazione del piano dal responsabile del Servizio Tecnico competente, ciò previa presentazione da parte dei privati dei progetti esecutivi di dette opere e verifica della regolarità tecnica e congruità dei prezzi da parte dell'Ufficio Tecnico competente. Detti comparti devono ricadere nell'ambito di PUE e/o Progetti Unitari convenzionati, che in convenzione possono precisare ulteriormente le modalità e le garanzie che il Comune vorrà richiedere.
3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle deliberazioni e delle tabelle parametriche definite dalla Regione.
4. Al fine di quanto previsto al c.2, sono assimilate alle opere di urbanizzazione secondaria gli allacciamenti ai pubblici servizi aventi carattere generale e cioè non afferenti al solo comparto di intervento.

#### **ART. 18 REPERIMENTO DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARDS DI SERVIZI**

1. Le aree relative al soddisfacimento degli standards per servizi pubblici (S.S.), dovute quali opere di urbanizzazione, di cui ai precedenti articoli 16 e 17, nelle zone di nuovo impianto e/o di qualificazione urbana debbono essere cedute gratuitamente nell'ambito del comparto di intervento, salva diversa volontà del Comune definita in sede di convenzione, anche in relazione a quanto previsto dall' art.18 della L.R. 6/95 ad integrazione dell' art. 46 della L.R. 47/78.

Nelle zone A e B e nelle altre zone omogenee, secondo quanto consentito dalla legislazione regionale, la cessione nell'ambito del comparto di intervento delle aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi e del verde può essere sostituita in tutto o in parte, mediante stipula di apposita convenzione, dalla cessione di altre aree in zone pubbliche o private a ciò destinate dal PRG o dai suoi strumenti di attuazione, secondo parametri determinati dalle vigenti norme, o monetizzate ai sensi dell' art. 18 sopra citato, qualora si dimostri l'inutilità o scarsa funzionalità della attuazione in loco di dette aree ad uso pubblico.

2. Per la realizzazione dei parcheggi pubblici e privati, ferma restando la dotazione complessiva totale richiesta per le singole zone o sottozone, è ammessa, previa convenzione, una diversa ripartizione delle quote fra parcheggi pubblici, parcheggi privati di uso pubblico e parcheggi privati, in rapporto alle diverse caratteristiche di concorso di pubblico e di organizzazione funzionale dell'attività.
3. All'interno del perimetro dei PUE di nuovo impianto, la superficie delle aree da cedere gratuitamente al Comune per urbanizzazione primaria e secondaria è determinata dai successivi 4°, 5°, 6°, 7°, 8° comma, salvo i casi in cui le aree suddette siano individuate, nella ubicazione e/o nella quantità, dalle planimetrie di P.R.G.; nel caso che tale quantificazione sia inferiore a quella prescritta dai successivi commi citati il progetto di PUE dovrà necessariamente integrarla.
4. Nei PUE di nuovo impianto relativi agli insediamenti residenziali permanenti ed a quelli residenziali turistici, le aree da cedere oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori ai m<sup>2</sup> 30,00 per ogni abitante convenzionale insediabile, salvo diversa specificazione nelle norme di zona.
5. Nei PUE relativi ad insediamenti residenziali esistenti, che prevedano interventi di demolizione e ricostruzione deve essere comunque attrezzata e ceduta al Comune una superficie di aree per parcheggio pubblico nella misura minima inderogabile di m<sup>2</sup> 1,00 per ogni 10 metri quadrati di Su ricostruita.
6. Nei PUE di nuovo impianto relativi ad insediamenti industriali, artigianali produttivi e per il commercio all'ingrosso, le aree attrezzate da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori al 15% della superficie territoriale (ST) di tali insediamenti.
7. Nei PUE di nuovo impianto che prevedano insediamenti alberghieri, artigianali di servizio, commerciali e per uffici pubblici e/o privati, le aree attrezzate da cedere non possono essere inferiori a m<sup>2</sup> 100 per ogni m<sup>2</sup> 100 di superficie utile (Su) di tali attività.
8. Per PUE di nuovo impianto con previsioni miste – residenze e commercio, alberghi ecc. il calcolo delle superfici pubbliche viene effettuato in base alle destinazioni d'uso previste dal PUE.
9. Per il reperimento delle aree per standards di servizi pubblici e loro ripartizione si rinvia inoltre a quanto definito nell'art.55 comma 4°.
10. La superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1) o secondaria (U2) è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione.
11. Per le strutture commerciali (ai sensi della LR 14/99 e suoi criteri applicativi) al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, l'Amministrazione Comunale può prevedere nell'ambito di PUE e/o progetti convenzionati e con le modalità definite ai punti 5.1.2 e 5.1.3 dei criteri applicativi, la monetizzazione parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree per parcheggi pubblici e verde pubblico. Tale monetizzazione può essere ammessa negli ulteriori casi contenuti nei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, da approvarsi con delibera di C.C. ai sensi della LR 14/99.

#### **ART. 19 AREA DI INSEDIAMENTO (Ai)**

1. Per area di insediamento (Ai) si intende la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'insediamento individuata dalle opere di recinzione e/o comunque delimitata e come tale individuata progettualmente o dall'ambito di effettivo svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

#### **ART. 20 CENTRO ABITATO**

1. Il perimetro di centro abitato ai fini del codice della strada è quello individuato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30.04.1992, n. 285.

## **ART. 21 STANDARDS URBANISTICI**

1. Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima ed inderogabile di aree per servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **ART. 22 PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE (P.S.A.)**

1. Il Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale P.S.A. è lo strumento di programmazione economica dell'azienda agricola e deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2323/1991 e del testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale Emilia-Romagna pubblicata sul BUR n.°85 del 23/9/88.
2. I Piani di sviluppo aziendale ed interaziendale di iniziativa privata, proposti dai soggetti di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. n.18/77, stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo.
3. Il Piano di sviluppo aziendale ed interaziendale, redatto a norma dell'art.40 della L.R. n.47/78 e successive modifiche, deve essere corredato dai progetti edilizi delle opere necessarie. Detti progetti dovranno essere redatti nelle forme previste per il rilascio del permesso di costruire.
4. L'approvazione dovrà avvenire con le modalità previste per i piani particolareggiati di iniziativa privata così come indicato dall'art.1 comma 3 della L.Reg. 16/11/2000 n.84.

## **ART. 23 AREA DI PERTINENZA**

1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia almeno pari alla consistenza dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi vigenti al momento della sua individuazione.
2. Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è quella catastalmente individuata, qualora tale individuazione non sia in contrasto con le norme dello strumento urbanistico vigente. Per le nuove costruzioni deve essere individuata progettualmente, e come tale deve essere accatastata.

## **ART. 24 STUDIO (S.I.A.) E VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.)**

1. Lo studio di impatto ambientale è lo strumento tecnico specifico che consente la valutazione della compatibilità ambientale di un progetto urbanistico, edilizio o infrastrutturale, in un determinato contesto, anche secondo ipotesi progettuali alternative, e con possibili soluzioni di mitigazione degli effetti.
2. Lo studio di impatto ambientale (S.I.A.) è redatto in conformità alle norme tecniche vigenti e specifiche in relazione alle diverse tipologie di progetti assoggettati a V.I.A. per norma regionale o nazionale. Ai sensi della legge regionale 18/05/99 n. 9, gli studi di impatto ambientale, per le tipologie di intervento da questa previste, devono essere redatti con i criteri previsti dalle Direttive di cui all'art.8 della legge regionale.
3. La V.I.A. è richiesta per gli interventi che rientrano nelle categorie indicate dal DPCM n.377/88 e successive modifiche e integrazioni. Sono parimenti assoggettati alle procedure di VIA e/o di screening gli insediamenti di cui agli allegati A1, A2, A3, B1, B2, B3 della Legge Regionale n. 9 del 15.05.1999 integrata dalla L.R. n. 35 del 16.11.2000 e successive modifiche ed integrazioni, secondo quanto previsto all'art.4 della norma, seguendo le procedure da questa definite di cui sono responsabili le autorità competenti indicate all'art.5.

**CAPITOLO 2\***  
**DEFINIZIONE PARAMETRI E INDICI EDILIZI**

**ART. 25 SUPERFICIE UTILE (Su)**

1. La superficie utile (Su) è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali.
2. Non costituiscono Su i seguenti elementi:
  - a) i porticati a piano terreno e gallerie di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di strumento urbanistico o tale per mezzo di atto pubblico);
  - b) i porticati, le tettoie e le logge di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa per P.R.G.;
  - c) i balconi e i ballatoi, le pensiline a sbalzo; le coperture piane; i terrazzi; i lastrici solari (praticabili e non); i cornicioni di gronda; gli aggetti ed incassi di profondità inferiore o uguale a m 1,00 che costituiscano motivo architettonico;
  - d) i sottotetti per la parte la cui altezza interna sia inferiore a ml. 1,80, misurata ai sensi del successivo art.130 e sia altresì inferiore a m 2,30, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio alla superficie del tetto comprensivo del manto di copertura anche se trattasi di abbaini e simili, con la sola esclusione del coppo di colmo. Tale misura è ridotta a ml 1.50 nel caso di copertura piana. A tal fine coperture aventi pendenze inferiori al 20% devono considerarsi coperture piane.  
In conformità a quanto disposto dal successivo art.43 punto 3, in questi sottotetti non è ammessa la realizzazione di balconi.
  - e) le cabine elettriche, vani ascensori e/o montacarichi interni, scale esterne a servizio dei solai con quota di calpestio non eccedente m. 4,20 rispetto alla quota del colmo stradale, l'installazione di ascensori e/o impianti di sollevamento atti al superamento delle barriere architettoniche in fabbricati esistenti;
  - f) dei piani interrati, salvo quanto già consentito per la zona omogenea A (Art. IV.1, c3), (si considerano tali quelli che hanno l'intradosso del solaio non emergente oltre m 0,60 rispetto alla quota media del terreno sistemato e comunque rispetto alla quota del colmo stradale e/o aree pubbliche limitrofe e con altezza massima interna inferiore a m 2,51) purchè destinati a garage privati con altezza massima interna  $H < 2,51$ , eccedenti lo standard minimo di cui alla Tabella dell'Art. II.6 e/o realizzati ai sensi dell'Art.9 della L.122/89, o siano destinati a garage privati e/o a servizi accessori al fine di realizzare spazi verdi non pavimentati su almeno i 2/3 della Superficie scoperta dell'area di pertinenza dell'edificio; tale rapporto può essere ridotto ad  $\frac{1}{2}$  per gli edifici destinati esclusivamente ad usi terziari (direzionale, commerciale, ricettivo ...).  
Dalla superficie destinata a verde privato, risultante a seguito dell'intervento edilizio, sono esclusi gli eventuali spazi di sosta esterni alla recinzione.  
Non possono essere considerati superfici a verde gli accessi diretti al fabbricato sia pedonali che carrabili e gli spazi di sosta per veicoli, qualunque sia il tipo di pavimentazione adottata. Il terreno di riporto deve avere caratteristiche idonee tali da considerare complessivamente un substrato di coltivazione di almeno 50 centimetri di spessore. Tale esclusione dal calcolo della Su non si applica alle zone produttive artigianali - industriali - portuali, alle zone agricole E e alle zone del litorale soggette ad ingressione marina come individuata dal PRG vigente;
  - g) le strutture e/o gli impianti, smontabili, aperti utilizzabili per parcheggio, e i garage interrati di uso pubblico;
  - h) i soppalchi – come definiti alla fine del presente articolo – costituenti elementi di arredo e facilmente smontabili ed aventi altezza non superiore a m.2,20 calcolata secondo il criterio di cui al punto 7.2 stabilito dai requisiti cogenti, salvo che nelle sottozone A1 e A2 ove si può avere anche un'altezza superiore, qualora ciò non contrasti con la necessità di salvaguardare elementi architettonici di particolare pregio. La superficie del soppalco comunque non deve eccedere il 30% della Su del locale interessato e non superare i 9 m<sup>2</sup> per i soli usi residenziali. In ogni caso non determinano aumento di Su nelle tipologie industriali, commerciali, artigianali o di

magazzino, le strutture metalliche facilmente smontabili di stoccaggio delle merci organizzate anche a più livelli compresi i corselli di servizio ricavate all'interno degli edifici;

- i) gli elementi di bioarchitettura come in seguito definiti:  
I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere e indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi per la determinazione della Superficie utile e del Volume nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi; ciò purchè il maggior spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, igrotermica, acustica o di inerzia termica, da documentare con apposita relazione tecnica.  
Sono fatte salve in ogni caso le norme relative alle altezze e distanze minime fissate dalle vigenti norme.  
Quanto sopra si applica con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature e di altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico, artistico ed ambientale, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano la morfologia degli edifici;
- l) gli impianti sportivi e/o ricreativi con coperture aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione quali palloni pressostatici, strutture geodetiche e similari;
- m) i gazebo e i pergolati.

3. Nel caso di serbatoi, silos, la Su è calcolata sul perimetro esterno della struttura.

4. Gli spazi circoscritti da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, non rientrano nel calcolo della Su; tuttavia, se ed in quanto ammessi dagli strumenti urbanistici, devono essere sottoposti alla procedura di cui al successivo art.138.

#### **ART. 26 SUPERFICIE COPERTA (Sc) – SUPERFICIE PERMEABILE (SP)**

- 1) La superficie coperta è la risultante della proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (Su) dell'edificio comprese:
  - a) le superfici dei porticati, delle tettoie e delle logge di uso privato e pubblico;
  - b) gli ascensori o impianti di sollevamento con esclusione di quelli realizzati per il superamento delle barriere architettoniche, e posizionati esternamente ai fabbricati esistenti;
  - c) i volumi aggettanti;
  - d) le pensiline e i balconi con sporgenza e/o profondità superiore a m.2,00 per usi residenziali e a m.3,00 per gli altri usi.
- 2) la superficie permeabile (SP) di un lotto, è la porzione inedificata dello stesso lotto che è lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera, compresi i vialetti pedonali ma non carrabili fino a m.1,20 di larghezza, purchè inghiaiiati e realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio. Le superfici pavimentate con elementi alveolari posati a secco ed i giardini pensili si considerano permeabili nella misura del 50%.

Gli strumenti urbanistici fissano, ove del caso, a seconda della zona e dell'uso, l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di intervento per specifici ambiti.

Sono fatte salve le vigenti disposizioni dei Piani di Bacino e le prescrizioni dettate dalle Autorità competenti ad esprimere pareri ove previsti.

#### **ART. 27 RAPPORTO DI COPERTURA (rc)**

1. Il rapporto di copertura (rc) è il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) del lotto. Esso è pertanto dato dal rapporto:  $rc=Sc/Sf$ .

#### **ART. 28 VOLUME DEL FABBRICATO (Vc)**

1. Il volume del fabbricato (Vc) è pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura, se piano, o come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.

#### **ART. 29 SUPERFICIE UTILE ABITABILE (SUA) E RELATIVA SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR)**

1. La superficie utile abitabile (SUA) per la funzione abitativa, è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (SNR).
2. La superficie non residenziale (SNR) per la funzione abitativa, si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole, soffitte, scale interne (la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta) e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SNR i locali sottotetto aventi altezza netta interna inferiore a ml.1,80 (calcolata ai sensi del successivo art.130).
3. Le predette misurazioni si utilizzano sempre per la determinazione convenzionale del costo di costruzione, ai fini della determinazione del contributo del permesso di costruire afferente al costo medesimo di cui al D.M. 10/5/1977.

#### **ART. 30 SUPERFICIE UTILE PER FUNZIONI NON ABITATIVE (SN) E RELATIVA SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)**

1. La superficie utile per le funzioni non abitative (SN), (quali per esempio: funzioni direzionali-commerciali, produttive, alberghiere, agricole, ecc.) è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.
2. Per le funzioni non abitative (quali per esempio: quelle direzionali-commerciali, produttive, alberghiere, agricole, ecc.) la superficie accessoria (Sa) si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico (anche ai sensi dell'art.1 della legge n.46/90) necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.
3. La predetta misurazione si utilizza sempre per la determinazione convenzionale del costo di costruzione, ai fini della determinazione del contributo di cui al D.M. 10/5/1977.

#### **ART. 31 – SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) E TOTALE (St)**

1. La superficie complessiva SC è data da:  $SC = SUA + 60\% SNR$ . Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica la SC è data da:  $SC = Sua + 60\% (SNR+SpK)$  ai sensi del D.M. n. 801/77, dove SpK, superficie parcheggi, si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra (se coperti) ed escluse eventuali rampe di accesso.
2. La superficie totale St è data da:  $St = SN + 60\% Sa$ .
3. Le predette misurazioni si utilizzano sempre per la determinazione convenzionale del costo di costruzione, ai fini della determinazione del costo di costruzione di cui al D.M. 10/5/1977.

### **ART. 32 SUPERFICIE DI VENDITA (SV)**

1. Per **superficie di Vendita (S.V.)** di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. 114/98), la misura della superficie o delle superfici destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purchè non adibiti all'esposizione di merci.
2. Per **superficie di vendita di un centro commerciale** si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.  
Per ulteriori definizioni e/o precisazioni, relativamente alle attività commerciali, non contenute nelle presenti norme, si rimanda a quanto espresso nei criteri per le autorizzazioni commerciali, da approvarsi e/o approvati con delibera di C.C. ai sensi della L.R.14/99.

### **ART. 33 VOLUMI TECNICI (Vt) – CUBATURE ACCESSORIE (Ca)**

1. Per volumi tecnici (Vt) e/o cubature accessorie (Ca) devono intendersi, ai fini della esclusione del calcolo della S.U. ammissibile, quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori e terminali di scale, i vespai, i volumi necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrici, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazioni, elettrico, ecc.). Sono considerate tali anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie, i locali pompe, impianti tecnici: scambiatori di calore, caldaie e simili. Impianti che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio nei limiti della normativa.
2. Non sono invece da intendere come volumi tecnici, per esempio, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, i doppi volumi di vani abitabili, i ripostigli, ricovero attrezzi e simili.
3. I volumi tecnici devono essere dimensionati nello stretto necessario a soddisfare le esigenze tecniche dell'immobile. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

### **CAPITOLO 3\***

#### **DEFINIZIONI**

#### **ART. 34 UNITA' EDILIZIA (UE) -**

1. L'unità edilizia (U.E.), con la relativa area di pertinenza, è definita sulla base dei dati, catastali, storici, tipologici, patrimoniali, d'uso, e individuata nelle planimetrie di P.R.G.

#### **ART. 35 ORGANISMO EDILIZIO – EDIFICIO**

1. L'organismo edilizio è l'insieme degli spazi progettati unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e autonomia funzionale. Esso può coincidere con una o più unità immobiliari aggregate; solitamente coincide con l'edificio.
2. Edificio è una costruzione immobile che delimita uno spazio fruibile.

#### **ART. 36 UNITA' IMMOBILIARE (UI)**

1. Si definisce unità immobiliare (UI), con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia, come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente. All'interno delle unità immobiliari si possono riscontrare uno o più vani edilizi variamente aggregati.
2. Se non diversamente precisato laddove si parla genericamente di "immobile" questo deve intendersi indifferentemente inteso come area o edificio.

#### **ART. 37 PERTINENZA EDILIZIA**

1. Si definisce pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare, di cui fa parte, per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali. La sua superficie utile ha generalmente il carattere di superficie accessoria (Sa) oppure non residenziale (SNR).
2. Pertanto si considerano pertinenze quelle opere che rispondono alle seguenti caratteristiche:
  - abbiano carattere accessorio rispetto all'edificio principale;
  - siano preordinate ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale e legate al medesimo da un vincolo durevole e non occasionale;
  - siano funzionalmente ed oggettivamente inserite al servizio dello stesso;
  - siano sfornite di un effettivo autonomo valore di mercato;
  - le dimensioni siano modeste e non superino il 20% della volumetria dell'edificio principale;
  - le dimensioni e caratteristiche siano tali da non consentire, anche in relazione alle caratteristiche dell'edificio principale, una loro destinazione diversa ed autonoma rispetto all'edificio medesimo.

#### **ART. 38 SUPERFETAZIONE EDILIZIA E OPERE INCONGRUE**

1. Si intendono per "superfetazioni" le parti, in genere di epoca recente, incongrue all'impianto originario dell'edificio e agli ampliamenti organici del medesimo il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o dell'ambiente circostante. Ai fini del presente Regolamento si definiscono pertanto opere incongrue le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi (art.10 L.R. n.16/2002). Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.
2. Rientrano fra esse, in particolare, anche:

- le aggiunte incongrue ad edifici residenziali, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni (solo se costituisce un secondo servizio igienico oltre a quello eventualmente già presente all'interno dell'edificio), baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, manufatti privi di rigidità propria costituiti in genere da materiale improprio;
  - i capannoni, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie.
3. Gli interventi edilizi, in conformità al presente Regolamento Edilizio, devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione conformemente agli strumenti urbanistici ed edilizi. Sono fatte salve le norme che stabiliscono l'obbligo dell'eliminazione delle superfetazioni edilizie.
  4. Non rientrano nella nozione di opere incongrue gli immobili costruiti in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriali e urbanistici ovvero realizzati in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, per i quali trova applicazione la disciplina in materia di opere abusive (art.10 LR n. 16/2002).

#### **ART. 39 ALLOGGIO**

1. Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale. In particolare i requisiti minimi sono fissati dal D.M. 5/7/1975.  
Inoltre l'alloggio deve sempre essere dotato di spazi accessori (cantina, soffitta, ripostiglio, ecc.), con superficie non inferiore a mq. 3,00. Tale dotazione è vincolante nelle nuove costruzioni e deve essere mantenuta quando già preesistente.  
Tale superficie deve intendersi aggiuntiva alla superficie minima dei mono-locali.  
Le caratteristiche devono essere quelle dei locali accessori prescritti dal Regolamento d'Igiene.

#### **ART. 40 SAGOMA DELL'EDIFICIO**

Sagoma dell'edificio = E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (con la sola esclusione degli elementi elencati nell'Art. 25 lettera c), le porzioni interrato dell'edificio, nonché scale esterne di servizio e/o secondarie, comignoli, caminetti e canne fumarie) con riferimento a proiezioni sia sui piani orizzontali che sui piani verticali. Si considerano influenti modeste modifiche relative alle coperture tese a riordinare più falde allo scopo di evitare salti di falda o frammentazione delle stesse oppure a formare pendenze adeguate.

La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la superficie coperta. Non si considera modifica alla sagoma la creazione di copertura in falda in sostituzione di una a terrazzo e non viceversa.

#### **ART. 41 PARETE FINESTRATA , CIECA E PROSPICIENTE**

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più vedute ai sensi delle norme del Codice Civile Libro III, Titolo II, Sez. VII. Una parete priva di vedute è intesa come cieca.
2. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina servitù edilizia.
3. Si definiscono prospicienti due pareti , di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta. Per affacciamento diretto, si intende la proiezione ortogonale rispetto al piano della veduta, del suo asse mediano.
4. Le superfici porticate devono considerarsi come parete non cieca.

#### **ART. 42 SOPPALCO**

1. Per soppalco si intende la superficie praticabile aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso mediante l'interposizione parziale di una struttura portante orizzontale. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, il vano ottenuto non può essere considerato soppalco.

2. La realizzazione di soppalchi con altezze nette interne inferiori a ml. 2.40, calcolata ai sensi del successivo art.130, è consentita solo come deposito o ripostiglio.
3. Per la realizzazione di soppalchi che possono intersecare vani finestra o balconi di prospetti esterni, va osservata una distanza non inferiore a ml. 1.20 tra la parete interessata e la linea di proiezione sul piano orizzontale del soppalco.
4. La definizione si applica sia agli interventi sull'esistente, sia a quelli di nuova costruzione quando realizzano la configurazione tipologica descritta.
5. Nel caso in cui la realizzazione di soppalchi determini un aumento di unità immobiliari, il relativo intervento è da classificarsi nella tipologia della ristrutturazione edilizia.

#### **ART. 43 PORTICO, LOGGIA, BALCONE, BALLATOIO, VERANDA, GALLERIA, ANDRONE, TERRAZZA**

1. Per portico si intende uno spazio coperto posto al Piano Terra, luogo di passaggio o sosta, aperto all'esterno da almeno due lati e per almeno il 50% del perimetro delimitati con colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio soprastante.
2. Per loggia si intende uno spazio coperto prospettante direttamente all'esterno delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione, aperta da almeno due lati e per almeno il 50% del perimetro se posta al piano terra e da uno o più lati per i piani superiori.
3. Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, delimitato da parapetto e sostenuto da mensola o a sbalzo ed aperto su almeno due lati. Non sono ammessi balconi a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità.
4. Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso allo scopo di disimpegnare più unità immobiliari. Non è ammesso il recupero di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso.
5. Si definisce terrazza uno spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, e a copertura di ambienti sottostanti, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
6. Si definisce veranda una loggia, un portico o un balcone chiuso da vetrate.
7. Si definisce androne un ambiente di passaggio, coperto e piuttosto ampio, situato al piano terreno, tra il portone di ingresso e il cortile o la scala; qualora aperto alle estremità si definisce androne passante o galleria.

#### **ART. 44 TETTOIA, PENSILINA, CAVANA**

1. La tettoia è una struttura sorretta da pilastri isolata o adiacente a fabbricati che copre uno spazio aperto e priva di qualsiasi tamponatura laterale. La tettoia è usualmente adibita alla protezione di materiali o cose.
2. La pensilina è una struttura a sbalzo sporgente da un edificio oppure isolata, con la funzione di proteggere dalla pioggia o dal sole, priva di qualsiasi elemento di chiusura laterale.
3. Si definisce cavana una tettoia chiusa su tre lati che serve da rimessa alle imbarcazioni lungo i canali, fiumi, valli e piallasse. La struttura generalmente costruita in materiale ligneo leggero può assumere anche l'aspetto di capanna o pensilina.

#### **ART. 45 PERGOLATO, GAZEBO**

1. Per pergolato si intende un telaio, privo di fondazioni, (semplicemente infisso o ancorato al terreno), facilmente amovibile, leggero, formato da intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra utilizzando piante rampicanti; come tali sono costituiti da elementi leggeri fra loro assemblati in modo tale da costituire un insieme di modeste dimensioni e che consenta la rimovibilità previo smontaggio e non per demolizione. La struttura, con altezza massima di ml.3,00, deve essere costituita da montanti e traverse in legno, metallo o ghisa, a sostegno di piante rampicanti. La

struttura, che non dovrà avere né grondaie né pluviali, non può essere tamponata, può essere invece coperta con materiale di facile smontaggio non rigido quali stuoie, tela anche impermeabile.

2. Il pergolato, in quanto elemento di arredo e funzionale all'uso dell'area verde o cortilizia, non concorre alla formazione della superficie pavimentata nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile, purchè la pavimentazione sia solo in lastre amovibili; se il pergolato ha funzione di ricovero per autovetture, costituisce area pavimentata. E' comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente la realizzazione che dovrà avvenire nel rispetto delle norme di codice civile.
3. L'installazione nelle sottozone A di PRG presuppone la presentazione di denuncia di inizio attività mentre nelle zone sottoposte a vincolo di conservazione ambientale-paesaggistico di cui al D.Lg n.490/99 richiede la sola preventiva autorizzazione ambientale.
4. Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica. Il gazebo è una costruzione priva di fondazioni ed ancorata al terreno, con altezza massima di ml. 3,00, in legno, metallo o ghisa, non può essere tamponata con materiale di alcun genere e tipo, può essere invece coperta con tela o stuoie in canna o bambù o legno o similari e, in quanto elemento di arredo da giardino, non concorre alla formazione della superficie pavimentata nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile purchè la pavimentazione sia solo in lastre amovibili; il manufatto dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o simile) una superficie coperta massima di mq. 12 e non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito. L'installazione dei gazebo è soggetta a denuncia di inizio attività.
5. E' ammessa la realizzazione di gazebo limitatamente a uno per giardino a condizione che gli stessi siano posti, su area privata, a una distanza minima di ml. 3,00 dai confini di proprietà. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio sede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

#### **ART. 46 PIANO DI UN EDIFICIO**

1. Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente (estradosso del solaio inferiore) dal piano di calpestio e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o curvo, irregolare.
2. Il piano dell'edificio può essere così definito in base alla posizione che esso assume rispetto alla quota media del terreno esterno circostante sistemato (ovvero esistente se non è prevista la sua sistemazione in progetto e comunque rispetto alla quota del colmo stradale e/o aree pubbliche limitrofe), pavimentato o no. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie.
  - **Piano seminterrato**: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota superiore a 0,60 ml.;
  - **Piano interrato**: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura uguale o inferiore a 0,60 ml.;
  - **Piano completamente interrato**: una costruzione la cui presenza non sia percepibile sulla superficie del terreno, fatte salve le opere di accesso, i camini di aerazione e le bocche di illuminazione;
  - **Piano fuori terra**: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati e quindi considerati come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi ad una quota non inferiore a 0,30 ml. rispetto alla quota del terreno circostante;
  - **Piano terra**: il piano fuori terra di un edificio il cui pavimento si trovi ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 1,00 ml.;
  - **Piano ammezzato**: si definisce tale un piano interposto tra il primo piano fuori terra ed il successivo (ovvero tra due piani), di altezza generalmente inferiore a quella degli altri piani;
  - **Piano in elevazione**: rialzato, primo, secondo, ecc., sono tutti gli altri piani dell'edificio, il cui pavimento si trova ad una quota superiore a quella definita per il piano terra;
  - **Piano sottotetto o di soffitta**: quando il suo solaio superiore è quello di copertura di forma e tipo qualsiasi.

3. L'**attico** è il piano abitabile situato immediatamente sopra l'ultimo piano ed è in tutto od in parte arretrato rispetto al filo esterno di facciata e dispone di un terrazzo al piano, formato nella zona di arretramento. Sopra un piano attico può aversi un ulteriore piano (superattico), sia una mansarda.
4. La **mansarda** è l'ultimo piano abitabile di un edificio, ricavato sopra il piano di imposta e nella sagoma del tetto e viene adeguatamente finestrato onde illuminare ed aerare i vani della mansarda.

#### ART. 47 SERRE

1. Si definisce **serra mobile** un ambiente chiuso, di solito protetto da teli o da lastre in policarbonato (o materiali simili) ove si coltivano piante in condizioni climatiche particolari. In modo analogo sono classificate le serre per allevamenti itticolture. La struttura è costituita da materiale facilmente amovibile e non richiede opere murarie o metalliche significative e generalmente non è collegata funzionalmente e strutturalmente ad altre opere edilizie. Le dimensioni delle serre sono rapportate all'attività da svolgere e non devono comunque incidere negativamente nell'ambiente circostante.

Appartengono a tale categoria **le serre sul terrazzo o giardini d'inverno**. Gli immobili con coperture a terrazzo con solaio portante calpestabile, possono ospitare serre mobili con una superficie non superiore al 50% di quella del terrazzo. Il fronte della serra, in ogni caso dovrà essere arretrato di almeno 2 metri rispetto al prospetto principale dell'immobile. Le strutture di tamponamento (pareti e coperture) dovranno essere del tipo trasparente ovvero del tipo opaco e di color chiaro e realizzate con materiali leggeri.

Per garantire la resistenza all'azione del vento, al fine della salvaguardia della pubblica incolumità, in considerazione della quota di imposta del terrazzo, è consentito per la sola fattispecie, per le strutture portanti verticali ed orizzontali, l'utilizzo di materiali in legno e /o metallici, collegati mediante sola bullonatura ed eventualmente ancorate in modo analogo alle strutture murarie esistenti.

2. Per **serra fissa** si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate, e serre speciali destinate per creare ambienti particolari in bioarchitettura. Rientrano nelle serre fisse quelle destinate per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.
3. Si definiscono come **serre solari** gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle presenti prescrizioni. Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti condizioni:
  - a) la formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.);
  - b) la specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza  $Q_0$  e quella dispersa in presenza della serra,  $Q$ . Deve essere verificato:

$$\frac{Q_0 - Q}{Q_0} = 25\%$$

Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349;

- c) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
  - d) la serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
  - e) la superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della  $S_u$  dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.
4. Le serre si considerano volumi tecnici ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni di cui sopra e sono ammesse in ogni parte del territorio comunale quando conformi alle prescrizioni del PRG e del presente Regolamento.
5. Le serre di cui al precedente primo comma sono soggette a denuncia di inizio attività e a permesso di costruire gratuito quelle di cui al precedente 2 e 3 comma. Le serre non fisse destinate a tecniche agronomiche semplicemente coperte con teli sottili di plastica non necessitano di nessun titolo abilitativo se finalizzate a fini agricoli.

## ART. 48 TIPOLOGIE EDILIZIE

1. Per **edifici unifamiliari**, ovvero **casa singola**, si intendono gli edifici singoli con fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad un'unica particella. Tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una schiera.  
Ai fini della gratuità del titolo edificatorio devono essere osservate le seguenti limitazioni:
  - a) il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento;
  - b) pur comprendendo un unico alloggio, non devono essere presenti una o più unità autonome destinate ad attività diverse dalla residenza (ad esempio: attività commerciali, artigianali, magazzini, ecc.).
2. Per **casa binata** si intende l'edificio costituito da due unità immobiliari terra-tetto, a destinazione residenziale, ciascuna delle quali aperta su almeno due lati verso terreno di pertinenza e proprietà esclusiva, separate tra di loro da un tratto verticale di muratura in comune che unisca, senza soluzioni di continuità, le fondazioni alla copertura. Fanno parte della casa binata le rispettive autorimesse, anche se censite separatamente ai fini catastali. La presenza di magazzini, uffici od altre unità con destinazioni d'uso comunque diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla presente definizione. La casa binata non è soggetta ad alcun vincolo di simmetria né di identità dimensionale tra le due unità immobiliari residenziali che la costituiscono, ma non è ammessa alcuna parte, sia dell'edificio, come dell'area scoperta o dei percorsi di accesso, in comune.
3. Per **casa a schiera** si intende l'edificio costituito da unità immobiliari, aperte con almeno due lati su area scoperta condominiale o di proprietà esclusiva, accorpate in numero superiore a due e separate da tratto verticale di muratura in comune che unisca, senza soluzioni di continuità, le fondazioni alla copertura. Fanno parte della casa a schiera le rispettive autorimesse, anche se censite separatamente ai fini catastali. La presenza di magazzini, uffici od altre unità con destinazioni d'uso comunque diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla presente definizione. La casa a schiera non è soggetta ad alcun vincolo di simmetria né di identità dimensionale tra le varie unità immobiliari residenziali che la costituiscono; è ammesso che siano presenti parti di superficie esterna condominiali, purchè queste non siano limitate esclusivamente ai percorsi di accesso ma comprendano anche spazi verdi. Non sono comunque ammesse autorimesse comuni, mentre possono essere condominiali spazi di parcheggio eccedenti lo standard previsto dalla vigente normativa di PRG.
4. Per **casa a blocco** si intende l'edificio, costituito da più unità immobiliari con destinazioni d'uso conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico, o comunque, nel caso di fabbricati esistenti, legittime, senza limitazione della distribuzione di tali unità in senso verticale o in senso orizzontale. L'edificio a blocco deve essere dotato di accesso condominiale e di parti comuni, con l'eccezione dovuta al caso che le limitate dimensioni dell'edificio ed il particolare posizionamento delle unità, consentano un accesso indipendente ed aree di pertinenza esclusiva per ciascuna o più unità.

## ART. 49 VASCHE E PISCINE

1. E' definita **vasca** qualsiasi struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione. La vasca deve essere priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua. Qualora la superficie occupata, qualunque sia la sua funzione, ecceda mq. 10,00 o la capacità di mc. 5,00, la vasca è soggetta a permesso di costruire. Negli altri casi l'intervento è soggetto a DIA. La vasca è considerata superficie impermeabile ai fini del calcolo della SP.
2. E' definita **piscina** la struttura accessoria, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque. E' considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purchè abbia potenzialmente la possibilità di essere realizzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua. La piscina deve consentire una profondità minima dell'acqua non inferiore a cm. 50. La piscina, ai fini del calcolo della SP, è considerata superficie impermeabile. L'intervento è soggetto a DIA se con capacità inferiore a mc.20,00, a permesso di costruire se superiore.

3. Sono **piscine stagionali** i contenitori, semplicemente appoggiati al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere, utilizzabili per la balneazione anche se non provvisti di trattamento sanitario delle acque. Se mantenute permanentemente in loco, anche se svuotate, o se rimosse stagionalmente nel caso siano attrezzate, anche se non in maniera stabile, con impianti di trattamento delle acque, ovvero se di capacità superiore a mc.20,00, sono soggette al rilascio di permesso di costruire. Negli altri casi l'intervento è soggetto a DIA.
4. Le piscine aperte al pubblico e/o collettive devono disporre di impianto per il trattamento delle acque, siano esse di tipo permanente che di tipo provvisorio.
5. Relativamente all'eventuale necessità di acquisizione di autorizzazione allo scarico si fa riferimento alle norme nazionali, regionali e regolamenti locali in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.

#### **ART. 50 IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE**

1. Si considera imprenditore agricolo a titolo principale colui o l'Azienda/Cooperativa che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale. La materia è definita dall'art.12 della Legge 153/75 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **ART. 51 SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)**

1. Per superficie agricola utilizzata (SAU) si intende la superficie fondiaria. Per le norme relative alle zone agricole E si fa riferimento alla SAU dell'azienda agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.
2. Quando l'azienda agricola è costituita da fondi disgiunti, ai fini degli interventi edilizi la consistenza della SAU deve essere dimostrata dal titolare mediante atto unilaterale d'obbligo con vincolo di reciproco asservimento registrato e trascritto.

#### **ART. 52 ALLEVAMENTO ZOOTECNICO INTENSIVO E DOMESTICO – ALLEVAMENTO INDUSTRIALE**

1. Sono allevamenti di tipo aziendale o interaziendale quelli dove l'alimentazione del bestiame viene effettuata per almeno il 25% con foraggio prodotto nell'azienda, sulla base di idonea dichiarazione del richiedente.  
A tale tipo di attività vanno assimilati pensioni, cliniche e ricoveri per animali domestici (cani, gatti...).  
Nel rispetto di quanto stabilito dalle norme di PRG possono essere realizzati fabbricati a servizio dell'attività quali, stalle, depositi, fienili, uffici ed alloggi per il personale. Questi ultimi quando ammessi non potranno superare i 320 mq. di superficie utile.  
Non rientrano tra gli allevamenti i ricoveri di animali con un limite di 50 mq. per quelli di bassa corte (polli, tacchini, conigli...), 100 mq. per bovini ed equini e 30 mq. per suini.
2. Gli allevamenti di tipo industriale si differenziano dai precedenti poiché l'alimentazione del bestiame non deriva prevalentemente da prodotti del fondo, l'attività zootecnica può interessare bovini, equini, suini, animali da pelliccia, pennuti. Anche gli allevamenti ittici sono compresi in tale uso e possono essere comunque realizzati fabbricati a servizio dell'attività alle condizioni del punto precedente.

**CAPITOLO 4°**  
**DEFINIZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

**ART. 53 AUTORIZZAZIONE PREVENTIVA PER LA PRESENTAZIONE DEL PUE**

1. Il Comune invita o autorizza i proprietari di aree comprese all'interno di perimetri di PUE di iniziativa privata a presentare il progetto di piano; l'autorizzazione può essere concessa solo nel caso di esistenza e reale fattibilità delle opere di urbanizzazione primaria e loro collegamento alle reti esistenti, con particolare riferimento all'efficienza del sistema fognante, fermo restando quanto diversamente prescritto dalle n.d.a. del vigente PRG.
2. Ai fini applicativi dei Piani di Bacino approvati nei propri ambiti di competenza, i progetti urbanistici preventivi dovranno rispettare, per il controllo degli apporti d'acqua, quanto prescritto dalle norme dei piani stessi.

**ART. 54 DEFINIZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE**

1. Il P.R.G. si attua attraverso i piani urbanistici esecutivi (PUE), i progetti unitari (P.U.) o attraverso interventi edilizi diretti, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, delle prescrizioni grafiche e normative del P.R.G..

**ART. 55 PIANI URBANISTICI ESECUTIVI (PUE)**

1. Nelle zone ove è prescritto il PUE, la presentazione di ogni domanda di permesso di costruire è subordinata alla preventiva approvazione del Piano suddetto, secondo le prescrizioni delle presenti norme.
2. I PUE di iniziativa pubblica, previsti dal P.R.G., sono i seguenti:
  - - Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica di cui all'art.13 della L. 1150/1942 e agli artt. 20, 21, 22 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;
  - - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui all'art.23 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;
  - - Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art.24 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;
  - - Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui all'art.28 della L. 457/78;
  - - Programmi integrati di iniziativa pubblica di cui all' art. 16 della L. 179/92 e art. 20 della L.R. 6/95;
  - - Programmi di Recupero Urbano di cui all' art. 20/21 della L.R. 6/95.;
  - - Programma di riqualificazione urbana, P.R.U., di cui al DM 21.12.94 e alla L.R. 19/98.
3. I PUE di Iniziativa Privata previsti dal P.R.G. sono i seguenti:
  - - Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata di cui al successivo art.56;
  - - Piani di Recupero di Iniziativa Privata di cui al successivo art.57;
  - - Programmi integrati di iniziativa privata di cui all' art. 16 della L.179/92 e art. 20 della L.R. 6/95;
  - - Programmi di Recupero Urbano di cui all' art. 20/21 della L.R. 6/95.
4. La perimetrazione di PUE, così come definita nelle tavole di piano, oltre che comprendere specifiche zone di espansione può inglobare zone destinate alla viabilità e a servizi pubblici di quartiere (zone G), in tal caso detti servizi

concorrono a soddisfare lo standard pubblico e a determinare la superficie territoriale complessiva della zona di espansione. Le parti ricadenti in fascia di rispetto (stradale, ferroviaria, idroviaria e dei canali di scolo come individuate nelle Tavole P3 di PRG) concorrono a determinare lo standard pubblico - ad esclusione della parte eventualmente destinata ad ampliamento della viabilità (F2) - solo qualora siano attuate direttamente dai proprietari secondo le indicazioni di piano, mentre in tal caso non concorrono in ogni caso a determinare la Superficie territoriale.

5. L'insediamento di attività suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti ai fini della fluidità e della sicurezza della circolazione (centri direzionali, commerciali, scolastici, sportivi, ricreativi ecc.) devono prevedere una valutazione di impatto sul sistema viario ad esse afferente al fine del suo adeguamento, e inoltre sugli spazi di sosta, sugli interventi di segnaletica verticale e orizzontale, sulla attenuazione delle velocità commerciali e medie di transito nelle aste interessate.  
Relativamente alle opere ed insediamenti di cui all'art.8, commi 2 e 3 della L. 447/95 è prodotta una documentazione di clima e/o di impatto acustico nei termini e con le modalità previste dalle norme nazionali (L. n. 447/95) e regionali (L.R. n. 15/2001) e successive modifiche. Dovrà inoltre essere prodotto uno studio di impatto ambientale nei casi previsti dalle norme in materia.
6. Detti piani dovranno essere corredati, ai sensi del successivo art.62 c.4, da studi ed indagini di carattere geognostico e geotecnico, salvo quanto più dettagliatamente richiesto dalle norme di zona; inoltre i piani e/o progetti unitari ricadenti su grandi aree o comprendenti zone di tutela e vincolo (zone individuate dal PRG) dovranno essere corredati dallo studio previsto dalle norme di cui al punto H del D.M. 11.03.88 del Ministero dei LL.PP., da approvarsi, previo parere del Servizio Geologico Comunale, contestualmente a detti piani e/o progetti unitari.
- 7 Detti piani dovranno essere elaborati nel rispetto di quanto definito dal successivo art.89 in tema di arredo urbano.
- 8 In sede di approvazione dei PUE possono essere apportate rettifiche non sostanziali delle perimetrazioni delle zone e delle aree e le modifiche alle previsioni di PRG vigente indicate al comma 7 dell'art.15 della LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni.

#### **ART. 56 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA**

1. I Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi e/o a carattere misto, nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G..
2. Il Comune invita o autorizza, i proprietari compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato, così come definito al c1 dell'Art. XIV.1.
3. Entro il termine stabilito dal Comune, i proprietari o gli aventi titolo, se ed in quanto preventivamente autorizzati, dovranno predisporre il progetto del piano, con i contenuti definiti dal Regolamento Edilizio, nonchè lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune di cui all'art.60 delle presenti norme.  
Qualora non vi sia accordo fra tutti i proprietari interessati per la presentazione del progetto di piano, previa autorizzazione preventiva ai sensi del c.1 del precedente art. 53, il progetto potrà essere presentato, con la procedura di cui all'Art.23 della L. 1150/1942, dai proprietari o aventi titolo rappresentanti almeno il 75% delle aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato, fatto salvo quanto definito ai successivi commi otto e nove.
4. Il Piano, prima della sua approvazione, viene depositato per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune, ove chiunque potrà prenderne visione; è altresì inviato al Consiglio Circostrizionale il cui territorio è interessato dal Piano stesso, alla Provincia e/o alla Regione nei casi previsti dall'Art.3 della L.R. 46/88 e sue successive modificazioni (Art. 15 della L.R. 6/95).
5. Chiunque può presentare osservazioni al Piano entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito.
6. Il Consiglio Circostrizionale esprime il proprio parere nei termini previsti da specifico Regolamento, decorso tale termine, valutate le eventuali osservazioni, sentito la C.Q.A.P., procede ai successivi adempimenti.
7. Il Piano diviene efficace dopo che la delibera di approvazione, con la quale si è deciso anche sulle osservazioni e sulle opposizioni, è divenuta esecutiva a termine di legge.  
Copia della delibera di approvazione e della relativa convenzione viene inviata ai proprietari, che hanno dalla data di ricevimento sei mesi per la stipula della convenzione, trascorso tale termine il Piano è da intendersi decaduto.

8. Se, entro i termini stabiliti, i proprietari non provvedono a presentare il Piano nei modi definiti al precedente terzo comma, il Comune può procedere, all'interno di detti perimetri, fissato eventualmente un nuovo termine e dopo l'inutile decorso di questo, attraverso il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, ai sensi dell'art.28 della Legge 1150/1942 e sue successive modificazioni, nonché degli Artt. 22 e 25 della L.R. 47/78 e sue successive modifiche e integrazioni.
9. Il Comune in sede di approvazione dei PUE di iniziativa privata può permettere lo scorporo dal perimetro d'intervento di aree di stretta pertinenza di edifici ed impianti esistenti, di lotti interclusi e di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del piano; tale scorporo non può superare complessivamente il 10% della superficie territoriale dell'area d'intervento.
10. Le aree così scorporate dovranno essere utilizzate ad usi agricoli o di verde privato, mentre per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, ristrutturazione e un ampliamento massimo di m<sup>2</sup> 50 di Su., salvo che l'applicazione dell'Uf di 0,25 non consenta un maggior ampliamento.

#### **ART. 57 PIANI DI RECUPERO URBANO DI INIZIATIVA PRIVATA**

1. I proprietari di immobili e di aree, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di Piani di Recupero, aventi per oggetto interventi coordinati che, comunque, devono rispettare le prescrizioni del P.R.G. e delle presenti norme per gli edifici e le aree comprese nel Piano di recupero stesso. I Piani di recupero relativi alle zone A non possono in ogni caso prevedere incrementi della Su e del volume esistente, salvo specifica previsione normativa e/o grafica di P.R.G..
2. Le proposte presentate dai proprietari sono esaminate dal dirigente responsabile che con specifica determinazione, autorizza la redazione del progetto di Piano.
3. Il progetto di Piano è adottato dal Comune, unitamente allo schema di convenzione, da stipularsi successivamente, ai sensi del successivo Art. 60.
4. L'organo competente può con unica deliberazione autorizzare e adottare il PdR di iniziativa privata, qualora gli elaborati presentati dai privati siano esaurienti.
5. Il Piano, prima della sua approvazione, viene depositato per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune, ove chiunque potrà prenderne visione, ed è altresì inviato al Consiglio Circostrizionale il cui territorio è interessato dal Piano stesso. Tale deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale.
6. Chiunque può presentare osservazioni al Piano entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito; i proprietari direttamente interessati possono presentare, nello stesso termine, le opposizioni al piano stesso.
7. Il Consiglio Circostrizionale esprime il proprio parere nei termini previsti da specifico regolamento, decorso tale termine il Comune, valutate le eventuali osservazioni, sentito il Comitato Tecnico di Valutazione, procede ai successivi adempimenti.
8. Il Piano diviene efficace dopo che la delibera di approvazione, con la quale si decide anche sulle osservazioni e sulle opposizioni, è divenuta esecutiva a termine di legge.  
Copia della delibera di approvazione e della relativa convenzione viene inviata ai proprietari, che hanno dalla data di ricevimento sei mesi per la stipula della convenzione, trascorso tale termine il Piano è da intendersi decaduto.

#### **ART. 58 PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO**

1. Il Programma integrato di intervento di cui all' art. 16 della L. 179/92, è strumento di attuazione del PRG, ed è definito e regolamentato dall'Art. 20 della L.R. 6/95, la sua attuazione dall' art. 21 della stessa Legge.

#### **ART. 59 PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO**

1. Il Programma di Recupero Urbano, definito dall' art. 11 della L. 493/93, è approvato e attuato nei modi definiti dall' art. 21, comma 4, della L.R. 6/95.
2. Le norme in materia di riqualificazione urbana (PRU) sono regolate dalla L.R. n. 19/98 e D.M. 21.12.94 e D.M. 8.10.98.

#### **ART. 60 CONVENZIONI URBANISTICHE**

1. I progetti di PUE di Iniziativa Privata sono approvati dall'organo competente e resi esecutivi con convenzione registrata e trascritta con i proprietari o gli aventi titolo. La convenzione può essere unica (convenzione generale) o articolata (convenzione stralcio) in relazione agli stralci d'attuazione previsti per il Piano Particolareggiato.
2. La convenzione deve prevedere:
  - a) la cessione gratuita entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità non inferiori a quelle prescritte dal precedente art.17;
  - b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione. Gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - c) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, relativa alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; oppure la possibilità di realizzare direttamente opere di urbanizzazione di interesse generale afferenti il comparto a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione a quanto definito anche al precedente art. 17 c4;
  - d) i tempi di realizzazione degli stralci di intervento, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
  - e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione generale e dalle eventuali convenzioni stralcio; i casi di decadenza della validità del PUE o sue parti;
  - f) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione generale.
3. Le convenzioni relative ai PUE di iniziativa privata sono stipulate sulla base di una Convenzione-tipo da approvarsi dal Consiglio Comunale, riportante i contenuti sopracitati.

#### **ART. 61 PROGETTI UNITARI (PU)**

1. Con specifica perimetrazione le planimetrie di P.R.G. indicano le zone residenziali, terziarie, produttive e di tutela – di norma di modesta dimensione e di norma ricadenti in aree già urbanizzate e/o di completamento - in cui l'intervento diretto è ammesso previa redazione di un Progetto Unitario (P.U.), quale strumento d'inquadramento e propedeutico alla progettazione esecutiva delle opere.  
Il Progetto Unitario definisce, anche con specifica normativa attuativa, i modi di utilizzo degli edifici e delle aree interne al perimetro, con indicazione:
  - a) delle eventuali opere di urbanizzazione primaria mancanti, nell'ambito delle zone B e D1/D2, da realizzare direttamente dal privato, così come definite al 1° comma del precedente art. 16, comprensive della quota di 9 m<sup>2</sup>/ab. di U1 per verde (6 mq/ab.)e parcheggio (3 mq/ab.), anche se non specificatamente individuate dalle Tavole di P.R.G., salvo che l'Amministrazione Comunale non valuti più opportuna la loro monetizzazione, se ed in quanto ammessa dalla legislazione vigente;

- b) delle eventuali aree destinate ad uso pubblico (zona G e/o Parcheggio così come definite dal PRG) ricadenti all'interno del perimetro di P.U., così come individuate dalle tavole di PRG; tali aree sono da cedersi gratuitamente al Comune.  
Esse sono comprensive della quota minima di urbanizzazione primaria relative al verde e parcheggio pari a 9 m<sup>2</sup>/ab. e della eventuale restante quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria;
  - c) della modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione mancanti. A scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria può essere assentita la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria direttamente dal privato, in via prioritaria di parcheggi e verde pubblico attrezzato, purchè ricadenti nell'ambito di P.U. convenzionati e secondo le modalità definite dal precedente art. 17, comma 2;
  - d) dell'assetto morfologico, delle destinazioni d'uso, della sistemazione delle aree e dei percorsi ed eventualmente delle tipologie degli edifici e/o degli schemi planivolumetrici previsti, anche in relazione al tessuto circostante;
  - e) degli edifici e degli ambienti da tutelare e/o salvaguardare o da riqualificare e/o rifunzionalizzare, in particolare nell'ambito di zone storiche o di valore ambientale.
2. Il P.U. è accompagnato o da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione col Comune qualora vi sia la necessità di disciplinare impegni relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli usi.
  3. Il Progetto Unitario è presentato da uno o più proprietari delle aree, rappresentanti almeno il 51% delle proprietà delle aree interne al perimetro, ed è approvato, con deliberazione della Giunta Comunale, salvo che non interessi le zone di completamento ricadenti al di fuori del perimetro di territorio urbanizzato, ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni, o le zone L (art. XI.11), in tal caso il P.U. è approvato con le modalità dei piani particolareggiati (PUE) di iniziativa privata.  
Il Comune, prima dell'approvazione, notifica il progetto di P.U. agli altri eventuali proprietari non firmatari il progetto presentato, questi hanno facoltà di presentare loro osservazioni entro 30 giorni; in tal caso la Giunta Comunale si pronuncia anche in merito alle eventuali osservazioni con le modalità sopradescritte.
  4. Qualora il Progetto Unitario presenti un livello di dettaglio adeguato delle opere di urbanizzazione e degli edifici, esso può essere accompagnato da contestuale richiesta di permesso/i di costruire, il cui rilascio è subordinato alla stipula della convenzione o registrazione e trascrizione dell'atto d'obbligo. In tal caso le successive eventuali varianti in corso d'opera seguono l'iter previsto dal presente Regolamento.
  5. Il progetto unitario qualora modifichi sostanzialmente il posizionamento delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste dalle tavole di PRG, sarà approvato con deliberazione del Consiglio Comunale secondo modalità sopradescritte.
  6. Qualora l'istanza di permesso di costruire sia presentata in assenza di permesso per le opere di urbanizzazione, ma comunque con istanza già presentata, il suo rilascio dovrà essere subordinato alla presentazione di fidejussione non inferiore al costo delle opere da realizzare, quale garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti l'intero P.U.

## **ART. 62 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA: ELABORATI E DOCUMENTI**

1. Gli elaborati e la documentazione da allegare alla richiesta di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, di cui al precedente art. 56, salvo diversa indicazione dalle n.d.a. del PRG, è quella minima prescritta nei successivi commi. Restano salve le disposizioni di cui al successivo art. 158 commi 1,2,3 e art 159 commi 1 e 2.
2. Elaborati relativi allo stato di fatto:
  - 1) estratto del P.R.G., 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.. Nel caso il richiedente non sia anche proprietario delle aree interessate dovrà essere presentato atto notarile attestante la disponibilità del proprietario/i a cedere l'area oggetto dell'intervento prima della stipula della convenzione;

- 3) planimetria (rilievo dello stato di fatto) in scala 1:500 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente in cui riferirvi le curve di livello comprendente:
  - a) rilievo dendrologico per le zone verdi esistenti 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 sia aeree che interrate; tale rilievo dovrà essere esteso alle proprietà confinanti nella misura in cui interferiscono con il Piano Particolareggiato;
  - d) viabilità e toponomastica;
  - e) altri eventuali vincoli (paesistico-ambientale, monumentale, archeologico, idrogeologico, usi civici, ecc.).
- 4) Piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
- 5) Sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- 6) Documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa (del terreno in esame e delle aree confinanti).

### 3. Elaborati di progetto:

- 1) Planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici precisando:
  - a) aree di pertinenza dei fabbricati in progetto suddivisione in lotti delle aree edificabili e l'area di sedime di eventuali fabbricati esistenti, specificando per ognuna di queste:
    - la massima superficie coperta prevista;
    - la massima superficie utile prevista;
    - la massima cubatura prevista;
    - la massima altezza prevista;
    - gli spazi di verde attrezzato (pubblico, di vicinato e privato) con la indicazione dei percorsi pedonali, ciclabili e relativi accessi, piazze;
    - percorsi carrabili di servizio interno, spazi di manovra e relativi accessi;
    - spazi di sosta e parcheggi (pubblici-privati di uso pubblico/privato);
  - b) schema delle tipologie edilizie previste, con riferimento alle rispettive aree di pertinenza;
  - c) piante, sezioni e prospetti schematici in scala 1:500 dell'area interessata dal progetto e dalle aree adiacenti, con l'indicazione delle attrezzature previste ed in particolare degli eventuali sterri e riporti;
  - d) schema assonometrico d'insieme; eventuale plastico
  - e) schema degli allacci ai vari servizi pubblici indicando anche le bocche antincendio previste;
  - f) eventuali utilizzazioni in sotterraneo;
  - g) tavola riportante i seguenti dati di progetto:
    - superficie territoriale;
    - superficie fondiaria;
    - volume totale previsto in progetto;
    - volume distinto per destinazioni d'uso diverse;
    - superficie utile prevista in progetto;
    - S.U. distinto per destinazioni d'uso diverse;
    - superficie delle aree verdi;
- 2) 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;
- 3) schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto e dalla distribuzione degli edifici nell'intera area di intervento con indicate le distanze e gli allineamenti, piante, 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. Studio planivolumetrico dell'intero intervento;
- 4) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.). Schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, spazi di verde attrezzato, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico); con l'indicazione delle reti di distribuzione esistenti;

4bis) progetto definitivo ai sensi della legge n.109/94 e s.m.i. per le opere di carattere generale da realizzarsi mediante scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, qualora previste;

- 5) norme tecniche di attuazione: 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 omogenee 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 volume (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, distinta 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 P.R.G.;
  - l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
  - m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare – criterio della visuale libera e distanze;
  - 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;
    - 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.

#### 4. Relazione Geologica – Geotecnica

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G.. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento (DM 11.03.88, sez. H), 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.

#### 5. Relazione illustrativa

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano coordinato dagli edifici e dalle opere di urbanizzazione;
- i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente;
- valutazione di impatto acustico per le opere ed insediamenti di cui all'art.8, commi 2 e 3 della L. 447/95 e successive modifiche;
- valutazione di clima acustico per le opere ed insediamenti di cui all'art. 8, comma 3 della Legge n. 447/95 e successive modifiche;
- la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione;

- impegni assunti in relazione al rispetto delle tipologie edilizie proposte, agli allineamenti e alla individuazione planimetrica degli standards.

#### 6. Schema di convenzione

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art.28 della L.17 giugno 1942, n.1150 (art.8, L. 6 agosto 1967, n.765), e dall'art.22 della L.R. n.47/78 e successive modificazioni. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata si fa rinvio al precedente art.60.

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

#### 7. Documenti da richiedere ad Organi diversi

- 1) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.  
Tale parere è richiesto in conformità con l'art.27 della L.1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.  
In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
- 2) Autorizzazione della Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi del DLg n.490/99 o su aree sottoposte a vincolo archeologico.
- 3) Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
- 4) Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B 3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, Telecom, Aziende Municipalizzate, ecc..
- 5) Altri nulla-osta ed autorizzazioni di Organi interni e/o esterni al Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici se ed in quanto non autocertificabili dalle vigenti disposizioni di legge.
- 6) Parere preventivo del N.I.P. (AUSL-ARPA) laddove nell'area siano insediate attività significative con interazioni con l'ambiente di cui al successivo art.167.
- 7) Quanto previsto dal precedente art. 53 c.2. Ogni adempimento previsto in ordine al rispetto delle norme sui Piani di Bacino.

### **ART. 63 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA**

1. Gli elaborati e la documentazione da allegare alla richiesta di approvazione di piani di recupero di iniziativa privata, di cui al precedente art. 57, salvo diversa indicazione dalle n.d.a. del PRG, è quella minima prescritta nei successivi commi. Restano salve le disposizioni di cui al successivo art. 158 commi 1,2,3 e art 159 commi 1 e 2.
2. Elaborati relativi allo stato di fatto:
  - 1) estratti del vigente P.R.G. e del relativo Programma pluriennale di attuazione (limitatamente alle mappe ed alle norme che interessano direttamente l'intervento). Nel caso di piano di recupero all'interno di una "zona omogenea A" dovrà essere riportata anche la relativa disciplina particolareggiata;
  - 2) estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate all'intervento nonché alle particelle circostanti;
  - 3) scheda del terreno, contenente i dati necessari alla progettazione, come i punti di linea e di quota delle strade, delle fognature e dei fossi. Nella medesima scheda sono anche indicati:
    - servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, ecc.);
    - vincoli che riguardano la zona soggetta al piano recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, usi civici, ecc.); Il rilievo dovrà essere esteso alle proprietà confinanti nella misura in cui interferiscono col Piano di Recupero;

- 3 bis) progetto definitivo ai sensi della legge 109/94 e s.m.i. per le opere di carattere generale da realizzarsi mediante scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, qualora previste;
- 4) per i soli piani di recupero all'interno del centro storico, analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico del comparto interessato all'intervento (ricavata dai catasti pre-unitari, da altre fonti di archivio);
- 5) scheda di rilievo in scala 1:200 di ciascun fabbricato esistente con:
- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione;
  - destinazione d'uso dei locali;
  - forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
  - struttura e tipo di proprietà;
  - caratteristiche costruttive del fabbricato;
  - presumibile epoca di costruzione;
  - stato di conservazione;
- 6) planimetria dello stato di fatto alla scala 1:500, nella quale risultino indicati:
- orientamento;
  - viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione;
  - assemblaggio del rilievo dei piani terreni degli edifici, con indicazione della destinazione d'uso a cui sono adibiti;
  - tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
  - vegetazione eventualmente esistente;
  - elementi di arredo;
  - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
- 7) per i soli piani di recupero all'interno del centro storico, rilievo fotografico (o grafico) delle fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari sia pedonali;
- 8) documentazione fotografica, formato minimo 10x15, comprensiva anche di particolari di interesse architettonico (con eventuale documentazione fotografica storica).

### 3. Elaborati di progetto:

- a) planimetria di progetto, alla scala di 1:500, orientata e contenente:
- ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti in parcheggi privati e parcheggi pubblici);
  - individuazione e numerazione delle "unità minime di intervento", della relativa tipologia di intervento e della destinazione d'uso ammessa. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto e la relativa altezza;
  - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde (distinti in rapporto agli usi e funzioni), con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora;
  - ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso;
  - sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato;
  - schema degli impianti tecnici e reti tecnologiche;
  - eventuali adeguamento al DPCM 05/12/97, dove consentiti;
- b) rappresentazione, nella scala di 1:200, delle fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi, così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie);
- c) Tabella contenente il dimensionamento e gli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto, e cioè:
- superficie di intervento;
  - abitanti insediati;
  - superficie di ciascuna "unità minima di intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
  - superficie utile e/o volume già esistenti su ciascuna "unità minima di intervento" e relativi indici edilizi-urbanistici;
  - superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria (o secondaria), distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi di U1, superficie per verde di U1, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
  - totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente e delle superfici destinate ad altri usi;
  - superficie destinata al verde privato e/o pubblico;
  - superficie destinata ai parcheggi privati e/o pubblici.

#### 4. Relazione tecnica illustrativa del progetto, relazione geotecnica-geologica, norme tecniche e convenzione

La relazione illustrativa curerà in particolare i seguenti aspetti:

- schema della circolazione veicolare e pedonale, tipologie di intervento prescelte, destinazioni d'uso ammesse;
- inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
- programma di attuazione (metodologie di intervento, tecniche da impiegarsi, tempi di esecuzione, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa il convenzionamento ex L.10/1977, ecc.).

Relazione geologica e/o geotecnica costituita dagli elaborati redatti ai sensi del precedente art. 62 comma 4.

Le norme tecniche urbanistiche ed edilizie per la attuazione del progetto, indicanti:

- le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria;
- le tipologie di intervento da adottare per ciascuna "unità minima di intervento";
- allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
- destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima di intervento";
- standards di parcheggio privato/pubblico e primario da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso;
- sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi;
- tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
- materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare, ecc.;
- tipi di recinzione da adottare.

Bozza di convenzione, dotata dei contenuti descritti al precedente art. 60 (da adattare in relazione al tipo di intervento).

#### **ART. 64 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO UNITARIO**

La domanda per l'autorizzazione di Progetti Unitari di sistemazione urbanistica di cui al precedente art. 61, dovrà essere corredata di elaborati di cui al precedente art. 62; per quelli relativi a comparti del Centro Storico così come definiti dal P.R.G. vigente la documentazione da presentarsi è quella già prevista specificatamente per gli interventi diretti nella zona omogenea "A" (Centro Storico) di cui al successivo art.160, ma estesa a tutto il comparto e aree e isolati limitrofi.

#### **ART. 65 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA: ELABORATI E DOCUMENTI**

1. La documentazione e gli elaborati da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'art. 62 (ovvero art. 63), 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.

**CAPITOLO 5\***  
**DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

**ART. 66 CATEGORIE DI INTERVENTO**

1. In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro scientifico;
  - d) restauro e risanamento conservativo;
  - e) ripristino tipologico;
  - f) demolizione;
  - g) recupero e risanamento delle aree libere;
  - h) ristrutturazione edilizia;
  - i) nuova costruzione;
  - l) variazione della destinazione d'uso;
  - m) ristrutturazione urbanistica;
  - n) interventi nei giardini e parchi storici;
  - o) interventi particolari di cui al successivo capitolo 7°.
2. Gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) sono assimilabili a recupero edilizio.
3. Gli interventi progettati devono essere considerati, esaminati e valutati complessivamente e non per singole parti; pertanto in ordine ad un intervento edilizio l'esame non deve limitarsi ad una disamina frazionata delle singole richieste che si susseguono nel tempo, nell'arco di validità di permessi di costruire e/o di DIA già in essere, e che si riferiscono al medesimo immobile.
4. L'individuazione delle categorie di intervento ammissibile per ogni immobile è riservata al PRG.

**ART. 67 MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal DLgs n.490/99 costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Le opere di cui al comma precedente vengono così distinte, fatta salva ogni diversa prescrizione di PRG per le sottozone A e senza esclusione tra quelle ricadenti nella definizione sopra data:
  - a) **Manutenzione ordinaria esterna:**

- Ripassatura e riordino del manto di copertura e della piccola orditura del tetto, riparazione dei comignoli, riparazione di pluviali e grondaie nonché loro sostituzione, quelli finalizzati all'unificazione delle finiture esistenti, anche con materiali diversi, purchè non ne siano mutate le caratteristiche;
- Ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti;
- Riparazione di balconi e terrazzi, anche con posa di frontalini;
- Riparazione e rifacimento, con materiali aventi caratteristiche simili a quelli preesistenti, dei manti di copertura e della pavimentazione di cortili interni, cavedi etc, nonché dell'eventuale impermeabilizzazione; riparazione e rifacimento di soglie e di bancali; guaine tagliamuro;
- Riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, doppi vetri e serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso, anche con materiali diversi e a condizione che non ne siano modificate le caratteristiche esteriori (sagome, orditure, dimensioni delle porzioni apribili, etc.); riparazione e sostituzione di caminetti e relative canne fumarie; applicazione di zanzariere e tende solari, con esclusione di quelle soggette a Regolamento Comunale;
- Sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa;
- Riparazione e sostituzione delle recinzioni senza mutarne le caratteristiche e i materiali; costruzione di recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo senza fondazioni;
- Riparazione e sostituzione di inferriate, nicchie per contatori, pozzetti d'ispezione; fosse a tenuta per lo smaltimento acque reflue;
- Costruzioni di piccoli barbecue e caminetti in muratura;
- Sondaggi relativi e verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche.

**b) Manutenzione ordinaria interna:**

- Riparazione e rifacimento dei pavimenti interni;
- Riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature; riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
- Costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie quali nicchie, muretti di arredamento; creazione di varchi nelle pareti divisorie, interne alla stessa unità immobiliare, purchè non si abbia variazione del numero delle unità immobiliari stesse;
- Posa in opera di doppi serramenti e di doppi vetri, nonché di cancelli di sicurezza all'interno;
- Installazione e spostamento di pareti mobili, purché siano rispettati i requisiti di aerazione e illuminazione previsti dai regolamenti vigenti, locale per locale;
- Costruzione di caminetti.

**c) Impiantistica:**

- Riparazione, sostituzione e ammodernamento di apparecchiature igienico-sanitarie;
- Riparazione, sostituzione e ammodernamento di impianti idraulici, igienico-sanitari e delle relative tubazioni; di impianti elettrici, telefonici, televisivi, di riscaldamento, di ventilazione e di fornitura di gas, di caminetti, con le relative tubazioni e canne fumarie; riparazione e sostituzione delle canalizzazioni della rete fognaria interna ed esterna sino al limite della proprietà privata; interrimento di pozzetti prefabbricati a tenuta stagna di accumulo di acque nere;

- Installazione di citofoni, sistemi di allarme e relative opere; installazione di antenne, a servizio di singoli edifici anche a parabola con diametro inferiore a 100 cm., purchè non ricadenti, queste ultime, in zona omogenea A (fatte salve le prescrizioni di cui al successivo art. 197);
- Opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio o alle norme di sicurezza, che non alterino i prospetti degli edifici e non interessino spazi pubblici; griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti; condizionatori di tipo a parete, ad esclusione degli edifici ricadenti nelle zone classificate A;
- Installazione di apparecchiature per il prelievo automatico di denaro (tipo bancomat) e di apparecchiature similari solo se realizzate nelle vetrine.

**d) Manutenzione ordinaria del verde**

- Manutenzione del verde esistente, compresa la potatura e lo spostamento di essenze non di alto fusto; collocazione nel verde, o all'interno di corti e terrazzi, di modesti elementi ornamentali quali statue, vasche, fontane, fioriere, pergolati, e di piccole serre smontabili stagionalmente; realizzazione di muretti di contenimento con H max = 20 cm., percorsi pedonali, gioco bimbi.

**3. Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici quali:**

- installazioni di piani in grigliato di lavoro e relative passerelle di collegamento e scale;
- strutture porta-tubi in metallo e/o conglomerato armato per tubazioni di processo, fornitura servizi e cavi elettrici, anche per attraversamenti stradali interni allo stabilimento;
- basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone, impianti, pozzetti, tubazioni e simili ovvero dettate da esigenze di sicurezza e/o prevenzione infortuni; tali costruzioni si configurano in basamenti, in castellature di sostegno, recinzioni e simili purchè di dimensioni contenute;
- bacini di contenimento per serbatoi;
- cabine destinate all'alloggiamento di apparecchiature e strumentazione a servizio degli impianti;
- cabine e pozzetti per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
- box aventi pareti in conglomerato armato e tettoia di copertura a protezione di bombole a servizio degli impianti;
- attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, reddler, coclee, scivoli, elevatori in genere, ecc.;
- soppalchi realizzati con struttura portante in ferro e piano in grigliato aperto aventi funzioni di supporto per tubazioni ed apparecchiature contenuti all'interno o all'esterno di edifici.

**4. Sono altresì opere di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:**

- ripresa delle arginature quando le stesse risultino lese o distrutte dall'azione di eventi naturali, mantenendo approssimativamente la medesima sezione precedentemente esistente;
- apporto di terreno sabbioso sulle sommità arginali per consentire il transito anche nei periodi piovosi (senza modificare le sezioni esistenti); risistemazione dei percorsi esistenti (restando esclusa l'asfaltatura e/o la pavimentazione);
- lavori di erpicatura o rimozione del fondo vallivo, necessari per migliorare la produttività ambientale e le acque stesse;

- presidi di sponda di parte delle arginature con idonei materiali (pali di legno con tavole di legno o tessuto sintetico) nelle zone in cui frequente è l'azione del vento, dell'acqua e conseguentemente l'erosione.

Tali interventi non debbono modificare la sezione delle arginature esistenti, ma unicamente assicurarne la stabilità e consentire la transitabilità con i mezzi necessari per la gestione.

5. L'intervento di manutenzione ordinaria non è soggetto nè a permesso di costruire nè a DIA. Prima dell'inizio dei lavori l'interessato dovrà premunirsi dell'autorizzazione della Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio per gli edifici sottoposti a vincolo di cui al Titolo I° del DLgs n.490/99.

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal Titolo II del DLgs n.490/99.

Sono parimenti fatte salve le vigenti disposizioni igienico-sanitarie e di sicurezza, cui dovrà attenersi l'interessato.

## **ART. 68 MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal DLgs n. 490/99, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.
2. Tali opere e modifiche non possono comportare alterazioni della posizione delle strutture orizzontali ovvero di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti. Le opere di cui al comma precedente vengono così distinte, fatta salva ogni diversa prescrizione di PRG per le sottozone A:

### **a) Manutenzione straordinaria esterna:**

- rifacimento totale di finiture esterne e tinteggiature, con modificazione di materiali e colori;
- rifacimento totale di intonaci; rivestimenti delle pareti esterne;
- rifacimento e sostituzione del tetto senza modificarne la posizione; è ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per uno spessore massimo di cm. 20, fermi restando la posizione del solaio;
- sostituzione con modificazione di elementi architettonici, quali: bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.;
- consolidamento, rifacimento e sostituzione parziale di murature;
- installazione di antenne paraboliche con diametro superiore a 100 cm. e di quelle paraboliche ricadenti in zona omogenea A (fatte salve le prescrizioni di cui al successivo art. 197);
- realizzazione di muri di sostegno e contenimento;
- rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e delle forme; passi carrai; percorsi;
- costruzione di balconi con aggetto inferiore o uguale a m.2.00;
- costruzione di pensiline a sbalzo su edifici esistenti: con aggetto inferiore a m.2.00 e ml.3,00 per gli insediamenti produttivi;
- parziali modifiche prospettiche consistenti in aperture e chiusure di alcune porte e/o finestre;
- installazione e sostituzione di cancelli, vetrine, portoni quando non classificabili ai sensi del precedente articolo;
- costruzione di nuove canne fumarie che interessano le pareti esterne dell'edificio; condotte di esalazione e aerazione;

- realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, impianti elettrici, manufatti connessi all'impianto termo-sanitario (condizionatori, climatizzazione, serbatoi gas e/o acqua, scambiatori, pompe e simili);
- costruzione di opere di allacciamento fognario;
- opere di arredo ivi compreso cippi e monumenti, fatte salve le disposizioni contenute nel successivo articolo 89.

**b) Manutenzione straordinaria interna:**

- apertura e chiusura di porte all'interno della stessa unità immobiliare;
- demolizione, sostituzione dei solai senza modificarne la posizione;
- adeguamento dello spessore delle murature, coperture e solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- opere per realizzare e integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- creazione di soppalchi che non determinano aumento di Su, come definito nel precedente art.25 lettera h);
- sottoescavazioni ed interventi nel sottosuolo; sottomurazioni; costruzione di vespai o scannafossi;
- controsoffittature;
- demolizione, sostituzione e costruzione di partiture murarie interne alla singola unità immobiliare e spostamento dei tramezzi purchè non interessanti immobili classificati come A1, A2, A3, e A8 e che non modifichino significativamente le caratteristiche distributive interne all'unità immobiliare;
- sistemi di canalizzazione di fluidi, gas, ecc.;
- consolidamento che non comporti modifiche strutturali ed alla distribuzione interna, nonchè gli interventi di cui all' art. 9 lettera e) della L. 10/77;
- rinforzo delle solette di calpestio con reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo;

**c) Opere assimilate a manutenzione straordinaria.**

- ai sensi dell'art.26 della L. 10/91, i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino ed all'uso razionale dell'energia, in edifici ed impianti industriali, sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria;
- ai sensi dell'art.7, secondo comma, della L. 13/89, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria.

3. La DIA per interventi di manutenzione straordinaria nei casi in cui è prescritto il restauro scientifico di cui al successivo articolo è ammessa limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro scientifico.
4. Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.
5. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso. Vi rientrano i lavori volti alla realizzazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi di cui all'art.2 della legge n.650/79.

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a DIA.

## **ART. 69 RESTAURO SCIENTIFICO**

1. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.  
Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Il tipo di intervento prevede:
  - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra li altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
  - b) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;
    - scale;
    - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
  - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.
3. L'intervento di restauro scientifico è soggetto a D.I.A. salvo quanto definito all'Art.91.
4. Detto intervento è soggetto a permesso di costruire nei casi di cui al precedente art.4 c.3 lettera f).

## **ART. 70 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, nonché delle caratteristiche distributive dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

### **1. restauro e risanamento conservativo di tipo A**

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;
  - sporti di gronda senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

## **2. restauro e risanamento conservativo di tipo B**

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite modifiche volte al recupero di una più corretta tipologia o a migliorare l'unitarietà degli stessi. Per le fronti esterne non è consentita la modifica della posizione e delle quote delle aperture esterne, salvo operazioni volte al ripristino tipologico degli stessi;
  - il restauro degli ambienti interni: sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati al successivo capitolo 6° rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
  - adeguamenti della distribuzione interna, purchè non ne vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati gli elementi di interesse architettonico ed ambientale;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, purchè motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti. E' ammessa la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici necessari per ospitare impianti la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro/ripristino o per realizzare la messa a norma di sicurezza. Detti modesti ampliamenti possono determinare nuova occupazione di suolo ove riguardino aree già pavimentate, non classificate come giardini di pregio e/o orti dal vigente strumento urbanistico e solo nel caso che la loro realizzazione, oltre a soddisfare le esigenze di restauro, sia imposta da norme di legge specifiche e prescrittive che non consentano altre soluzioni;
- e) è ammessa la traslazione di tutti i solai, compreso quello di copertura, e delle aperture esterne per un massimo di m 0,70, solo nei casi: 1) espressamente previsti da Piani di Recupero; 2) nelle zone soggette ad allagamento, già individuate da specifica cartografia approvata dalla G.C. il 13.08.1985 o suoi aggiornamenti; 3) qualora la quota della strada sia superiore rispetto al piano terreno di calpestio dell'edificio esistente; 4) abitazioni poste

in zone della città con piano di calpestio del piano terra a quota inferiore a m.2.00 facendo riferimento alle quote a terra della cartografia di base del centro storico; 5) documentata dimostrazione di casi di allagamento avvenuti negli ultimi dieci anni;

- f) è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale di accesso al sottotetto o ai corpi secondari;
- g) modifica del numero e della dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, nonché della loro destinazione d'uso, purchè ne venga rispettato l'impianto distributivo del tipo originario e senza che ciò determini, nel caso di accorpamento di unità immobiliari, il superamento di eventuali soglie dimensionali definite dalle norme di PRG;
- h) sistemazione delle aree cortilive, nel rispetto delle preesistenze significative, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia;
- i) la trasformazione di superfici accessorie (Sa) entro sagoma in Su e la trasformazione di superficie utile (Su) in superficie accessoria (Sa) mediante opere edilizie.

3. Valgono le disposizioni di cui al precedente art.69 commi 3 e 4.

#### **ART.71 RIPRISTINO TIPOLOGICO**

- 1. Gli interventi di “ripristino tipologico”, riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
- 2. Il tipo di intervento prevede:
  - a) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
  - c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
- 3. L'intervento di ripristino tipologico è soggetto a DIA.

#### **ART.72 DEMOLIZIONE**

- 1. Si devono intendere gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La demolizione di questi ultimi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione dei opere esterne;
- 2. L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto a DIA.

#### **ART.73 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE**

- 1. Gli interventi “recupero e risanamento delle aree libere”, riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di contribuire alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi;
- 2. L'intervento di recupero e risanamento delle aree libere è soggetto a DIA.

#### **ART.74 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

- 1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la

modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.

2. La ristrutturazione edilizia comprende anche la demolizione e fedele ricostruzione. Per fedele ricostruzione si intende la riconoscibile riproduzione dell'organismo edilizio preesistente, con lo stesso ingombro planivolumetrico (medesimo sedime e medesima sagoma), realizzata senza significative variazioni dimensionali o di quota delle sue parti strutturali, mantenendone immutate la sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica e per l'installazione di impianti tecnologici. Comprende inoltre le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti e l'introduzione di balconi o di limitate modifiche al sistema delle finestre sui prospetti motivati da esigenze di miglioramento delle condizioni di illuminazione/aerazione dei locali, purchè sia garantito un congruo inserimento nel carattere architettonico esterno all'edificio.  
Allorchè il recupero riguardi manufatti le cui caratteristiche tecniche-costruttive siano improprie e/o tali da configurare un insieme di elementi male assemblati e privi di rigidità propria e di scarsa consistenza statica, configurabili come superfetazione e quando il risultato è di ottenere una costruzione stabile con connotati completamente diversi tali da perdere le caratteristiche fondamentali del manufatto originario, l'intervento si configura come nuova costruzione.
3. Qualora l'intervento di recupero edilizio interessi edifici già parzialmente demoliti, o vi siano gravi problemi per lo stato di labilità dell'immobile e per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da perizia statica giurata redatta da un tecnico competente. In tale caso potrà essere autorizzata la demolizione totale o parziale dell'edificio e la sua fedele ricostruzione, nel pieno rispetto di quanto già eventualmente rappresentato dal titolo rilasciato o comunque dell'edificio preesistente, prescrivendo se necessario speciali cautele o modalità esecutive classificando l'intervento come di ristrutturazione edilizia.
4. La categoria d'intervento ammette:
  - a) la demolizione di volumi/superfici secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza. Tale ricomposizione dei corpi secondari non devono interessare l'edificio principale e deve avvenire nel rispetto delle altezze, degli indici edificatori e delle distanze delle presenti norme e delle norme di attuazione del PRG; devono in ogni caso essere impiegati materiali e tecnologie coerenti con le esigenze di conservazione edilizia ed ambientali;
  - b) traslazioni verticali dell'edificio nei casi previsti di cui al successivo art.110 allo scopo di evitare allagamenti.
5. Le uniche deroghe consentite ai limiti di sagoma sono quelle rese obbligatorie da norme igieniche e/o tecniche, per osservare le prescrizioni di sicurezza determinate da leggi e norme vigenti e non derogabili in relazione alla destinazione d'uso legittima e purchè non contrastanti con le previsioni dello strumento urbanistico vigente e con le norme di tutela architettonica ed ambientale. Il richiedente deve dimostrare l'impraticabilità di soluzioni alternative ottenibili tramite modifiche interne. Sono parimenti ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.
6. L'intervento di ristrutturazione edilizia può essere assoggettato, mediante particolari norme di zona, a prescrizioni morfologiche relative alle caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai materiali da usare, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti, agli allineamenti e alle distanze da osservare. L'intervento di cui al precedente comma 4 lettera a) è ammesso per le zone A, B0 e per gli edifici rurali e civili di valore tipologico-documentario e/o di potenziale valore ricadenti in zona agricola E, laddove è previsto, solo quando si rende necessario provvedere alla riorganizzazione funzionale dell'immobile ed all'adeguamento tipologico-morfologico dello stesso alla sottozona di appartenenza.
7. L'intervento di ristrutturazione edilizia, è soggetto a D.I.A., come previsto dall'art.154 eccezion fatta per gli interventi di cui al precedente art.4 c.3 lettera g).

## **ART. 75 NUOVA COSTRUZIONE**

1. L'intervento consiste nella edificazione di nuovi edifici e manufatti edilizi, di ampliamento (e sopraelevazione) di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonchè di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al

suolo, con qualsiasi destinazione d'uso, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (art. 47 DLgs 30.4.95 n.285 e successive modificazioni ed integrazioni) e/o natanti.

Rientrano, per esempio, nell'ambito della categoria di costruzione la realizzazione di edifici o impianti fuori terra o interrati, gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, le attrezzature del territorio, la installazione di torri e tralicci di qualsiasi tipo e genere, l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, campers, case mobili a qualsiasi uso destinati, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo, le altre opere indicate nel presente Regolamento.

2. Il tipo di intervento comprende anche:

a) **ampliamento** di manufatti esistenti all'esterno della sagoma esistente, inteso come complesso di lavori che mirano ad ampliare un edificio esistente, creando degli spazi o dei volumi aggiuntivi e/o supplementari. L'ampliamento può avvenire:

- a.1) per addizione orizzontale, nel qual caso esso comporta un aumento dell'estensione in senso orizzontale di una costruzione esistente e comporta, generalmente, un aumento della superficie coperta;
- a.2) per addizione verticale (sopraelevazione) intesa come aumento dell'estensione in senso verticale di tutta o parte della costruzione esistente e non comporta modifiche alla superficie coperta;
- a.3) in entrambi i modi.

b) gli interventi di nuova costruzione previa demolizione totale di edifici esistenti;

c) gli interventi di demolizione con contestuale ricostruzione non classificabili come ristrutturazione edilizia ripristino edilizio e/o morfologico ai sensi dei precedenti art.74;

d) nuovo impianto ovvero complesso di opere necessarie alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie realizzati da soggetti diversi dal Comune;

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

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

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

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

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

3. Sono interventi di **ampliamento** di edificio esistente quegli interventi di nuova costruzione che, pur essendo organicamente collegati con un edificio esistente, non comportano necessariamente un intervento di recupero di questo. Il concetto di ampliamento deve essere pertanto riconducibile ad un collegamento rispettivamente o funzionale, come nel caso di pertinenza del corpo principale (anche se scollegato), o strutturale, mediante la condivisione di parte delle pareti o strutture principali, o tipologico, quando viene realizzato uno spazio di relazione della parte esistente con quella ampliata. Tali interventi dovranno avvenire secondo il rispetto degli elementi formali e strutturali dell'edificio preesistente in rapporto alla configurazione morfologica dell'area di intervento.

In tale contesto quando l'edificio preesistente al 15.03.2001 perde le connotazioni di cui sopra e/o l'ampliamento ecceda i 120 m<sup>2</sup> o rappresenti, per superfici superiori ai 120 m<sup>2</sup>, oltre il 100% della Su esistente (indipendentemente dal numero delle unità immobiliari) l'intervento si qualifica come nuovo edificio ai sensi del precedente primo comma.

4. Gli edifici posti in confine e/o a distanza inferiore a quella minima prevista dalle presenti norme e con H max al colmo del tetto inferiore o uguale a m 3,00 non possono essere sopraelevati.

5. L'intervento di nuova edificazione è soggetto a permesso di costruire.

#### **ART. 76 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO**

1. I mutamenti delle destinazioni d'uso sono disciplinati dalle vigenti nda del PRG e dall'art.26 della L.R. n.31/2002.
2. E' definito mutamento d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto nell'immobile. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere conforme alle previsioni urbanistiche comunali e non connesso ad interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a denuncia di inizio attività salvo quanto previsto al successivo comma.
3. I seguenti mutamenti di destinazione d'uso senza opere sono soggetti a permesso di costruire, ai sensi del comma 2, art.8 L.R. 31/02:
  1. nelle zone A di PRG, il mutamento d'uso da funzione abitativa ad altri usi, salvo gli usi vari di tipo diffusivo;
  2. il mutamento d'uso da attività produttive (artigianali o industriali) e da magazzini in altri usi, qualora la Su che subisce variazione superi i 150 mq;
  3. il mutamento d'uso di fabbricati di servizio all'agricoltura compresi allevamenti e impianti produttivi legati all'agricoltura in usi diversi da quelli agricoli, qualora la Su che subisce variazione superi i 150 mq e salvo il mutamento d'uso senza opere da abitazione rurale ad abitazione civile;
  4. il mutamento d'uso da attrezzature ricettive e turistiche in altri usi.

Per la definizione degli usi si fa riferimento alle specifiche n.d.a. del PRG.

#### **ART. 77 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Il tipo di intervento prevede la demolizione, la ricostruzione e la costruzione sulla base di parametri planivolumetrici, specificati dal P.R.G. o dai PUE, ricavati, ovunque possibile, dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria.
3. In ogni caso l'indice di edificazione fondiaria non può superare i 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ed è prescritta la cessione gratuita al Comune di aree per parcheggi pubblici nella misura minima di 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>2</sup> di Su.
4. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto, secondo quanto viene specificato nelle planimetrie e/o nelle Norme di Attuazione di PRG a PUE.
5. L'intervento di ristrutturazione urbanistica si classifica come nuova costruzione ed è pertanto soggetto a rilascio del permesso di costruire.

#### **ART. 78 .INTERVENTI NEI GIARDINI E PARCHI STORICI**

1. Tutti i giardini di pregio, i parchi storici e gli altri siti storici naturali rappresentano valori di interesse pubblico e pertanto possono essere oggetto solo di interventi di recupero e tutela, indipendentemente dalla presenza o meno di immobili.

Sono consentiti pertanto, sulla base di analitica lettura storica, iconografica, documentaria e sulla base di indagini dirette, solo gli interventi di conservazione della connessione tra essenze vegetali ed architettura, come si sono configurate e stratificate nella storia, salvaguardando le peculiarità del giardino costituita da manufatti artificiali e da vegetazioni vive e quindi mutevoli.
2. Gli interventi devono sempre essere basati sul rilievo degli elementi, in particolare:
  - dendrologico;
  - della pianta e dei percorsi;
  - dei profili altimetrici del terreno;
  - delle masse vegetali e delle loro specie;
  - delle acque;

- degli elementi costruiti, ornamentali e di arredo.
3. Gli interventi sono volti a conservare e ad assicurare la continuità nel tempo attraverso un insieme di opere che ne consentono una fruizione compatibile e comprendono:
    - a) la conservazione o l'integrazione:
      - delle caratteristiche dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
      - dell'impianto botanico, in relazione all'evoluzione del ciclo botanico e delle condizioni fitosanitarie;
      - operazioni manutentive-colturali;
      - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali: viali, sentieri, porticati, terrazze, scale, ecc.;
      - degli elementi ornamentali, decorative e di arredo, quali: fontane, statue, panchine, vasche, cippi, insegne, tabelle indicatrici, pannelli informativi, punti luce, ecc.
    - b) il consolidamento degli elementi caratterizzanti il bene (serre, chioschi, ecc.);
    - c) la eliminazione delle superfetazioni e comunque degli elementi impropri ed in contrasto con i valori propri del sito;
    - d) la riparazione, l'adeguamento degli impianti tecnologici, idraulici necessari dall'esigenza dell'uso.
  4. I parchi e i giardini di nuovo impianto dovranno ricostruire la connessione tra la particolare morfologia del suolo e l'articolazione vegetale basata principalmente nelle essenze idonee al clima locale.  
In generale il progetto dovrà rispondere alle necessità di libero godimento, di passeggio, di gioco, ecc. consoni con il concetto di giardino, evitando l'eccessivo ricorso a manufatti o ad attività non compatibili. Tali indicazioni valgono anche per le aree destinate alle attività sportive.
  5. Le pavimentazioni (strade, aree di pertinenza, piazzali, percorsi, ecc.) devono assicurare il deflusso e la regimentazione delle acque meteoriche: sono perciò escluse tutte le pavimentazioni impermeabilizzanti (bituminose, a base di plastica, cementizie, ecc.). Le pavimentazioni in blocchetti di cemento pre-colorato sono consentite purchè intervallate da corsetti di drenaggio e permeabilità delle acque meteoriche. Vanno comunque previsti sistemi di raccolta e deflusso in caso di eccessiva piovosità nonché adeguate pendenze per evitare ristagni di acqua o deflussi troppo rapidi. Le pavimentazioni non devono coprire il sistema radicale delle piante.

**CAPITOLO 6\***  
**PARTICOLARI NORME PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE STORICHE**

**ART. 79 DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Per gli interventi nell'ambito del Centro Storico, come individuato dalle tavole di PRG, valgono, fermo restando le disposizioni di cui ai commi successivi e dell'art. 90 e 91, in ogni caso le seguenti disposizioni:
  - a) le superfetazioni edilizie, come definite nel precedente art. 38, di norma indicate sulle tavole di P.R.G. con specifica simbologia, dovranno essere eliminate contestualmente ad ogni intervento che ecceda la manutenzione straordinaria, relativo all'U.E. di appartenenza, ed in ogni caso il loro volume e la loro superficie non possono essere recuperati;
  - b) non è ammessa l'occupazione, con costruzioni sia interrato che in elevazione, degli spazi liberi esistenti nel rispetto di quanto prescritto al successivo art.80, fatta eccezione per:
    - gli edifici destinati a servizi ed attrezzature, da realizzare sulle aree pubbliche o di uso pubblico;
    - i nuovi edifici o corpi di fabbrica conseguente ad interventi di ripristino tipologico e morfologico, di demolizione con ricostruzione o ristrutturazione edilizia dove ammesso per norme di sottozona;
    - la realizzazione di parcheggi interrati ai sensi della Legge n.122/89, o ammessi dal PRG, o con strutture facilmente rimovibili con intervento di solo smontaggio e non di demolizione, questi ultimi purchè interessino aree libere già pavimentate, con altezza massima di m 3,00 e con distanza dai confini di proprietà non inferiore a m 3,00; tali strutture devono essere opportunamente schermate lungo tutto il perimetro per non creare disturbo ai residenti, sono infine soggette a valutazione di impatto acustico;
  - c) è ammessa la ricomposizione planimetrica dei corpi minori classificati A3.2, A4.2 e A7.1/2, esistenti e regolarmente autorizzati alla data del 15.04.93, interni all'unità edilizia, qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche, tipologiche, documentarie di rilievo.  
Tale intervento deve essere finalizzato al recupero e riqualificazione dell'area cortilizia;
  - d) tutte le aree libere risultanti da crolli parziali o totali, o da demolizioni, verificatisi dopo l'adozione del P.R.G., potranno essere utilizzate a scopo edilizio solo mediante intervento di ripristino tipologico;
  - e) è prescritta la conservazione, il ripristino e/o la riqualificazione delle aree cortilizie di valore storico-architettonico e ambientale, di norma individuate nelle tavole di P.R.G., e comunque di tutte quelle di pertinenza di edifici appartenenti alle sottozone A1 e A2;
  - f) sono ammessi interventi comunali che, sulla base di progetti unitari interessanti uno o più isolati e le relative aree pubbliche, abbiano lo scopo di predisporre l'arredo ed il restauro di spazi pubblici, l'acquisizione e l'utilizzazione di aree libere secondo le prescrizioni di P.R.G., la realizzazione di isole e percorsi pedonali; in particolare sulle Tavole di P.R.G. sono specificatamente individuati gli spazi pubblici di valore unitario che necessitano di riordino e progettazione particolareggiata;
  - g) non sono ammesse demolizioni, anche parziali, che modifichino tracciati stradali esistenti o allineamenti edilizi antichi esistenti;
  - h) gli interventi di nuova edificazione (art.75), ristrutturazione edilizia con completa demolizione (art.74), dovranno prevedere spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dalle n.d.a. del PRG; non sono richiesti gli standard di parcheggio privato per i cambi di destinazione d'uso qualora non connessi con le tipologie di intervento sopra elencate, e nel caso di cui all'art.91 c.2;
  - i) nelle zone A le categorie d'intervento definite nel presente Regolamento e nelle nda del PRG sono assoggettate a quanto previsto in materia dal codice civile.

2. Nelle zone A del Centro Storico le richieste di permesso di costruire e D.I.A. che prevedano scavi a profondità superiore a m 3,00 (tre) dall'attuale quota di campagna devono essere corredate della preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologica, da richiedere a cura e responsabilità del richiedente il titolo abilitativo, e/o da parte delle Amministrazioni pubbliche in quanto soggetti attuatori.  
Dell'inizio dei lavori di scavo deve essere dato preavviso alla Soprintendenza Archeologica, con un anticipo di almeno quindici giorni a cura e responsabilità del direttore dei lavori.
3. Le norme di cui ai precedenti commi si applicano anche ai progetti ricadenti nelle aree archeologiche individuate nelle Tavole del P.R.G. relative al Centro Storico e in altre zone dichiarate di interesse archeologico dalla competente Soprintendenza.
4. Qualora nel corso di interventi di recupero edilizio si verifichi il crollo parziale o totale dell'immobile si applicano le disposizioni di cui al successivo art.91.
5. Non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto; non è consentita la pavimentazione né l'occupazione con nuovi edifici di aree attualmente destinate ad orto o giardino, salvo il caso in cui sia prevista da PUE di iniziativa pubblica o privata unicamente per la realizzazione di posti auto, o da specifiche indicazioni grafiche di PRG e quanto precisato nel precedente comma 1) punto b); è prescritta la conservazione delle alberature esistenti, nel rispetto di quanto indicato nel successivo art.189. Aree libere non pavimentate e non destinate ad orto o giardino è ammessa la pavimentazione nel rispetto delle prescrizioni del presente capitolo e purchè concordate col Comune sulla base di un progetto di arredo complessivo dell'area oggetto di intervento. L'area pavimentata dovrà essere comunque filtrante e permeabile.
6. Sono vietate nuove aperture per negozi e passi carrai nelle murature perimetrali prospicienti suolo pubblico, nelle sottozone A1, A2 e A3, salvo specifiche indicazioni di P.R.G. e/o di PUE; eccezionalmente è consentita l'apertura di nuovi passi carrai purché ciò non pregiudichi la sicurezza del traffico, sia compatibile con le caratteristiche architettoniche e con l'uso dell'area libera di pertinenza dell'edificio servito, sia finalizzato alla realizzazione di nuove autorimesse o posti macchina in attuazione della L. 122/89.
7. Nelle zone A, e per gli edifici di valore storico-tipologico documentario, purchè non si abbia variazione della destinazione d'uso ai sensi delle norme di PRG e non si intervenga sulle strutture orizzontali per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, sono considerati abitabili tutti i locali esistenti al 21.12.93 aventi altezza esistente media non inferiore a m 2,40 o se inferiore adeguabile a tale minimo, purchè dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione. I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine di dimensioni inferiori a m<sup>2</sup> 6,00 potranno essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata. Gli interventi di adeguamento dell'altezza non sono ammessi quando siano in contrasto con le categorie di intervento prescritte per ogni sottozona dal P.R.G.  
Sono parimenti considerati abitabili i locali che pur presentando un Ri (Rapporto illuminante) inferiore a quello fissato dal vigente Regolamento d'Igiene non sono adeguabili per ragioni tipologiche ed architettoniche.
8. Per gli interventi nelle zone A le norme del presente capitolo 6° prevalgono su quelle contenute in ogni piano o regolamento, fino all'eventuale adozione di uno specifico Piano del Colore e dell'Arredo per il Centro Storico e conseguenti modifiche al presente capitolo.
9. L'installazione di antenne satellitari è disciplinata dal successivo art.197.

#### **ART. 80 PIANI INTERRATI**

1. In tutti gli edifici è consentita l'utilizzazione di interrati esistenti, purchè tali spazi siano a servizio delle destinazioni previste e/o esistenti nell'edificio stesso, e a garages d'uso pubblico.  
Sono ammessi nuovi interrati per autorimesse pubbliche e private avvalendosi della facoltà di deroga di cui all'Art.9 della L.122/89, anche nell'area di pertinenza, purchè compatibili con i caratteri architettonici, tipologici e morfologici dell'edificio. Restano salve le limitazioni poste dalle nda del PRG in ordine alle deroghe per le zone A.  
Il recupero e adeguamento degli interrati esistenti e la realizzazione di nuovi, destinati ad autorimessa, non viene computato come incremento di Su e Vc.

#### **ART. 81 SOTTOTETTI**

1. E' ammessa la residenza e/o relativi servizi nei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n.11/98 ossia al 23/4/98, subordinatamente al verificarsi di tutte le seguenti condizioni:
  - altezza media interna netta dei vani abitabili: uguale o superiore a m 2,40;
  - altezza media netta dei vani di servizio non inferiore a m 2,00; per i vani destinati ai servizi igienici tale altezza è consentita purché siano finestrati e/o provvisti di impianti di aspirazione forzata;
  - superficie finestrata minima dei vani abitabili, pari ad 1/10 della loro superficie utile, anche con finestrata realizzata in falda, purchè non vengano creati oggetti che modifichino il profilo della copertura. Ai fini del calcolo della superficie finestrata, si considererà, in quest'ultimo caso, una superficie teorica pari a 1,5 volte la superficie reale del lucernaio;
  - le superfici minime dei vani abitabili devono rispettare le vigenti norme.
2. Il recupero dei sottotetti esistenti non viene computato come incremento di Su e volume. L'intervento ai sensi della L.R. n.11/98 si qualifica come intervento di ristrutturazione edilizia.
3. Le altezze minime di cui sopra possono essere anche raggiunte mediante l'abbassamento dell'ultimo solaio di calpestio, se ammesso per norme di attuazione del PRG, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche o tipologiche dell'edificio e a condizione che l'intradosso del solaio sia impostato ad almeno cm.15 al di sopra dell'architrave o dalla strombatura delle finestre. Il solaio non dovrà presentare riseghe all'interno dei singoli vani.

## **ART. 82 MATERIALI, COLORI E FINITURE**

### **1. Colori, materiali e finiture delle facciate.**

Sulle facciate degli edifici per cui sono prescritte le categorie di intervento del restauro, occorre ripristinare le tinte originarie, la cui autenticità deve essere documentata e/o dimostrata con saggi diretti.

Se l'edificio era originariamente intonacato va eliminato ogni paramento con murature a vista.

Occorre inoltre verificare, attraverso una attenta ricerca filologica, l'insieme delle tinte storicamente succedutesi fino a quella che ha caratterizzato l'aspetto dell'impianto architettonico storicamente prevalente. Sulla base di tale ricognizione critica il progettista dovrà presentare il disegno della nuova coloritura dei prospetti con le relative diverse gamme di colore probabili. Dovrà inoltre prevedere l'uso di intonaci tradizionali a calce idraulica e tinte non sintetiche.

I colori bianco-cenere e bianco-avorio si applicano di norma a marcapiani, cornicioni, cornici, architravi, stipiti, timpani e ad ogni altra modanatura architettonica in oggetto o disegnata, compresi i basamenti, i balconi e tutte quelle parti intonacate che per forma o immagine imitano rivestimenti lapidei. Per l'eventuale ripristino di elementi architettonici tradizionali preesistenti è consentito solo l'uso di pietra serena o calcare bianco compatto.

Per le specchiature di tamponamento prive di dettagli architettonici e in genere per le pareti di chiusura debbono essere utilizzate le gamme dei colori tradizionali. In assenza di specifiche indicazioni della Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio, della C.Q.A.P. o degli uffici comunali competenti vanno di norma utilizzate tonalità chiare per gli edifici a carattere monumentale e per le tipologie assimilabili all'impianto a palazzo; tonalità più scure per gli edifici che formano il tessuto residenziale salvo diversa indicazione derivante dalla lettura storico-critica dell'edificio o la prospettiva dell'isolato o della strada.

Le grondaie e i discendenti debbono essere in rame.

Mostre, insegne, tende e serramenti non debbono alterare la leggibilità architettonica dell'edificio.

I cavi elettrici, telefonici etc. devono di norma essere interrati e qualora interessino le facciate prospicienti le strade devono essere idoneamente collocati nel rispetto delle stesse.

Negli edifici nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico-monumentale è vietato installare canne fumarie sulle facciate prospicienti strade o spazi pubblici. Laddove questo non risulti possibile è opportuno ubicarle sulle facciate dei cortili interni, nell'ambito di una soluzione organica con tali facciate.

### **2. Materiali non consentiti**

Per le facciate e per ogni elemento esterno (comignoli, cornicioni, terrazze, abbaini, ecc.) non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali ed originali; in particolare dovrà escludersi l'uso di:

- intonaci plastici;

- rivestimenti di qualsiasi materiale;
  - infissi in plastica e alluminio anodizzato - è ammesso l'alluminio elettroverniciato;
  - chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale - avvolgibili in metallo sono consentiti solo al piano terra per ambienti a destinazione diversa dalla residenza;
  - bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo;
  - manti di copertura in tegole marsigliesi e olandesi, tegole di cemento, cemento amianto, lamiera, ad eccezione del rame;
  - serramenti per vetrine di negozi in alluminio anodizzato - è ammesso l'alluminio preverniciato.
3. La C.Q.A.P. o il Dirigente responsabile, nei casi in cui non sia richiesto il parere della C.Q.A.P., nell'esame dei progetti può prescrivere ulteriori condizioni e/o prescrizioni sui materiali, fermo restando le limitazioni poste dalla competente Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio per gli edifici vincolati ai sensi del Titolo I° del DLgs n.490/99.

### **ART. 83 ARREDI**

1. Nelle zone A sono da tutelarsi e da conservarsi gli arredi esterni e interni di negozi, botteghe artigiane, pubblici esercizi di valore artistico e documentario.  
Salvo le normali operazioni di manutenzione, gli interventi su tali arredi e comunque su tutti quelli realizzati da più di cinquanta anni, e che non hanno subito sostanziali alterazioni, sono subordinati all'autorizzazione della Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio da richiedere a cura del proprietario.
2. Per gli arredi, da attuarsi all'interno: del Centro Storico, delle zone soggette a ristrutturazione urbanistica di qualificazione urbanistica e di nuovo impianto, devono essere utilizzati elementi di arredo uguali o simili a quelli contenuti all'interno degli specifici abachi di riferimento vigenti da approvarsi da parte della Giunta Comunale.

### **ART. 84 SOLAI**

1. E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione e/o a consolidamento di preesistenti strutture in legno, qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico, storico. Nei casi ove sia prescritto il restauro scientifico, le suddette tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento, e previo assenso della Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio per edifici vincolati ai sensi del Titolo I° del DLgs n.490/99.

### **ART. 85 COPERTURE ED ALTEZZA DEGLI EDIFICI**

1. Salvi i casi espressamente previsti dalle n.d.a. del PRG, le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; la linea di colmo e la quota del cornicione potranno essere variate solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali, e, salvo per gli edifici soggetti a restauro scientifico, qualora si possano riordinare più falde onde evitare salti di falda o frammentazione delle falde. In tutti i casi di costruzione o di ricostruzione di tetti la pendenza delle falde non potrà superare il 35%. Gli aumenti volumetrici che eventualmente ne derivano sono assimilati a volumi tecnici e non concorrono a formare Su.  
Si dovrà cercare di ripristinare gli sporti del coperto con materiali ed elementi consoni (misura delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore, ecc.), così come anche specificato nella definizione degli interventi.
2. Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi minori, estranei al tessuto più antico ed ubicati a quota inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.
3. Nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti

particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbe inserirsi.

4. E' sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate.
5. L'altezza degli edifici è data dalla differenza tra la quota media del colmo strada o marciapiede se esistente e la quota alla linea di gronda.

La linea di gronda è quella parte terminale della falda del tetto, sporgente oltre il filo del muro, che determina una linea orizzontale.

Sono esclusi dal computo:

- manufatti tecnologici;
- elementi decorativi e/o luci tali da costituire interruzione della linea di gronda;
- lunette e/o timpani, lucernai e simili purchè di altezza inferiore o uguale a m 1,80 misurata dalla linea di gronda.

Resta salvo quanto previsto nella definizione di H max di cui al successivo art.120.

#### **ART. 86 ASCENSORI**

1. L'installazione di ascensori e/o impianti di sollevamento atti al superamento delle barriere architettoniche non concorre a formare Su e Sc e non è considerata come occupazione di area scoperta. Deve comunque essere salvaguardata la unitarietà dei prospetti, la sua morfologia e tale da favorire una adeguata soluzione estetica. L'impianto installato deve rispettare quanto previsto dal DPCM 05.12.97.

**CAPITOLO 7\***  
**INTERVENTI PARTICOLARI**

**ART. 87 INTERVENTI DI USO E TUTELA DELLE AREE E RISORSE NATURALI**

1. La tutela delle aree naturali, cioè delle aree non edificate e non alterate da profondi processi di trasformazione del suolo, costituisce un obiettivo prioritario di interesse pubblico in quanto patrimonio della collettività della struttura geo-morfologica e naturalistica dell'ambiente della città. Gli strumenti urbanistici definiscono la delimitazione, le finalità e le norme di tutela delle aree naturali.
2. La tutela si esplica attraverso interventi di conservazione, miglioramento e promozione del complesso strutturale delle aree naturali costituito dai caratteri geologici, geo-pedologici, idrologici, fisico-chimici e morfologici del suolo, dalla tipicità e qualità della flora, dalla presenza e habitat della fauna, dalla storicità della formazione e dalla ricorrenza culturale, anche in relazione al paesaggio urbano. Gli interventi consentiti devono tendere a restituire o a conseguire elevati livelli di qualità naturale di tali aree anche attraverso opere di sistemazione o di riqualificazione ambientale secondo le tecniche della bio-ingegneria e l'eliminazione di elementi di degrado (discariche, rifiuti, sostanze nocive, impianti tecnici in disuso, vegetazioni infestanti, ecc.). Ogni progetto di intervento deve derivare da un'attenta analisi puntuale di tali caratteristiche che saranno documentate negli elaborati tecnici di rilievo.
3. Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.
4. Ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio, ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, devono garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni eventualmente dettate dagli Enti e Organi competenti.
5. Qualsiasi opera od intervento previsto dal PRG o dai suoi strumenti d'attuazione ricadenti in aree di demanio o di riserva naturale dovrà essere preventivamente concordato in fase di progettazione esecutiva ed assentito dagli Enti competenti per Legge. Restano ferme le successive disposizioni di cui agli articoli 98, 100 e 101.
6. Le disposizioni contenute nel presente articolo fanno salve le competenze e le prescrizioni dettate nel D.P.R. n. 616/77 e successive modifiche.

**ART. 88 INTERVENTI SU VILLE ED EDIFICI DI VALORE TESTIMONIALE E SUI GIARDINI DI PREGIO**

1. Gli interventi sulle ville e sugli edifici classificati di valore testimoniale, tendono alla permanenza, alla conservazione ed alla valorizzazione degli elementi caratteristici dell'ambiente "urbano", anche per quanto riguarda le relazioni al contorno e le caratteristiche degli interventi.
2. Sulle ville e gli edifici di valore testimoniale individuati in cartografia con specifica simbologia (asterisco) nell'ambito delle sottozone B2 (Art. V.4), D2 (Art.VII.3), D5 (Art. VII.12), F7 (Art. IX.8), H1.2 (Art. XI.4) e I (Art. XI.10), sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi di recupero, come di seguito definiti:
  - a) La valorizzazione degli aspetti architettonici, fermo restando la Su e il Volume esistente, mediante:
    - la sostanziale conservazione dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico e decorativo, con la salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi e delle coperture;
    - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi;
    - l'inserimento di nuovi elementi e impianti; l'eliminazione di elementi incongrui;

- il consolidamento strutturale.
- b) L'utilizzazione delle soffitte e dei sottotetti, in conformità alle n.d.a. PRG, nonché a quelle del presente Regolamento; con eventuale apertura di lucernari che non alterino i profili delle coperture.
3. Per gli edifici di valore testimoniale ricadenti in zone pinetate e in giardini di pregio individuati in cartografia come sottozona H1.2, gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art.78.
4. Nel caso di giardini di pregio facenti parte di un unico complesso, con ville e edifici di valore testimoniale e non, gli interventi devono tendere alla permanenza, alla conservazione ed alla valorizzazione del complesso, delle diverse componenti edilizie e del verde, e delle loro relazioni interne ed esterne. Di conseguenza sugli edifici interessati, quando non di valore testimoniale, sono consentiti interventi di recupero (ai sensi dell'art.66, c.2) e di nuova costruzione, purchè compatibili con la salvaguardia e la valorizzazione dei suddetti giardini e del loro impianto strutturale originario. Nel caso degli interventi di nuova costruzione, se ed in quanto ammesse dal PRG, sono ammessi adattamenti e modifiche rispetto all'area di sedime, per tener conto delle norme relative alle distanze, fermi restando i criteri sopra richiamati di salvaguardia dell'impianto dei giardini.

#### **ART. 89 INTERVENTI DI ARREDO URBANO**

1. Si definiscono interventi relativi all'arredo urbano quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbana-paesaggistica-ambientale dei luoghi.
2. Le opere di arredo urbano sono disciplinate da specifici abachi vigenti o da approvarsi da parte della Giunta Comunale o direttamente normate dal codice della strada e suo regolamento attuativo. Rientrano in tale categoria gli interventi che seguono:
  - fontane, fioriere;
  - oggetti decorati ed artistici;
  - insegne, cartelli pubblicitari e non, indicatori segnaletici, manifesti, frecce;
  - elementi illuminanti, targhe, bacheche;
  - tende, pennoni;
  - sedili e/o panchine, dissuasori di sosta, gettacarte, reggi-biciclette, pensiline, pergolati;
  - cabine pubbliche, manufatti di servizio alle reti, gazebi, percorsi, parapetti, scivoli;
  - piccole costruzioni leggere da giardino e per gioco bambini;
  - tipi di pavimentazioni e aree verdi;
  - distributori automatici; apparecchiature informative a rete; cabine telefoniche;
  - antenne satellitari e simili di cui all'art. 3 della legge n. 249/97;
  - supporto per la cartellonistica; supporto per le fermate di automezzi pubblici; transenne di delimitazione;
  - cassonetti per la raccolta rifiuti e le campane per la raccolta differenziata;
  - servizi igienici.
3. Gli interventi di cui al precedente comma sono soggetti a DIA salvo diverse disposizioni contenute in regolamento specifico, qualora siano vigenti gli abachi di riferimento o disciplinati dal codice della strada e regolamento di esecuzione, e se realizzati da privati. Per gli immobili vincolati il titolo edilizio è subordinato al preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza.
4. Per gli arredi, da attuarsi all'interno: del Centro Storico, delle zone soggette a ristrutturazione urbanistica di qualificazione urbanistica e di nuovo impianto, devono essere utilizzati elementi di arredo uguali o simili a quelli contenuti all'interno degli specifici abachi di riferimento vigenti o da approvarsi da parte della Giunta Comunale.
5. Nei centri del litorale sono individuati nella cartografia di P.R.G. ambiti soggetti a progetto unitario di arredo da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale. Tali progetti, da attuarsi dall'Amministrazione Comunale anche su proposte di privati e/o associazioni, devono rispettare le caratteristiche dei materiali e degli elementi di arredo contenuti negli abachi di cui ai precedenti commi.
6. Sono fatte salve le disposizioni di cui al successivo art.103.

7. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano ed alle sistemazioni esterne (fermate di servizio, panchine, spazi di sosta, fontanelle, cippi, cestini, apparecchi automatici, ecc.) devono essere realizzati in maniera tale da risultare fruibili anche dalle persone anziane e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche.

#### **ART. 90 INTERVENTI RELATIVI A CIPPI, MONUMENTI E LAPIDI STORICHE**

1. Cippi, monumenti, opere commemorative, lapidi storiche e comunque elementi simili di valore documentario, che non siano già ricompresi in zona A8 o in ogni caso tutelati da altri provvedimenti, sono integralmente salvaguardati e ne è proibita l'alterazione e l'asportazione.  
Qualsiasi intervento su tali manufatti, che ecceda la manutenzione ordinaria, è subordinato a D.I.A.
2. La realizzazione ex novo delle opere di cui al precedente comma è soggetta a D.I.A.

#### **ART. 91 EVENTI PARTICOLARI: CROLLI, LABENZE, INTERVENTI E ORDINANZE CONTINGIBILI ED URGENTI**

1. A fronte di eventi calamitosi e/o di crolli accidentali è consentita la ricostruzione sostanzialmente fedele dell'edificio preesistente, purchè già regolarmente autorizzato, nei limiti di superficie utile, di volume e delle distanze preesistenti e purchè compatibile per zona omogenea. La ricostruzione può avvenire nel rispetto delle distanze preesistenti salvo nei casi in cui sia possibile il rispetto delle distanze fissate dal PRG. La ricostruzione deve essere preventivamente munita di idoneo titolo abilitativo.
2. Qualora l'intervento edilizio interessi edifici già parzialmente demoliti anche se ricadenti in zona omogenea A, o vi siano gravi problemi per lo stato di collabenza dell'immobile e per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio o dell'edificio stesso, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico competente. In tale caso potrà essere consentita la demolizione di dette parti o dell'intero edificio e la fedele ricostruzione nel pieno rispetto di quanto già eventualmente, autorizzato, prescrivendo se necessario speciali cautele o modalità esecutive. In tal caso l'intervento è da considerarsi a tutti gli effetti equivalente alla ristrutturazione edilizia e pertanto soggetto a D.I.A..
3. La demolizione e ricostruzione totale dell'edificio / impianto potrà avvenire solo nel rispetto delle norme vigenti.
4. Al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone possono essere iniziate le opere necessarie senza il preventivo rilascio del necessario titolo ad edificare, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o avente titolo, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria, unitamente a dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere stato dato corso solo dopo rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di immobili vincolati ai sensi del DLgs n.490/99 o compresi nel territorio del Parco del Delta del Po, il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.
5. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art.54, del T.U. di cui al DLgs. 267/00, non è richiesto titolo edificatorio, limitatamente alle opere ingiunte fermo restando quanto disposto dal precedente comma.

#### **ART. 92 OPERE COMUNALI E OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE REGIONALE E PROVINCIALE**

1. Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti del relativo titolo abilitativo.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel R.E.C in relazione al tipo di intervento.

3. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, al superamento delle barriere architettoniche, nonché l'esistenza della nulla osta di conformità e/o dei pareri favorevoli alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali, paesistiche, monumentali e archeologiche.
4. Le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale, nel rispetto del precedente comma 3, non necessitano di alcun titolo abilitativo per la loro realizzazione.
5. Le opere realizzate devono essere rese agibili con la procedura prevista dal presente Regolamento.

#### **ART. 93 OPERE DI PRIVATI DA ESEGUIRSI SU AREE DEMANIALI**

1. Qualsiasi opera o intervento interessanti aree demaniali dovrà essere preventivamente concordato in fase di progettazione esecutiva ed assentito dagli Enti competenti per legge.
2. Il permesso di costruire è dato a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti Organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.
3. Salvo che non sia diversamente disposto le costruzioni devono avere carattere temporaneo ai sensi del successivo art.136.
4. Gli usi speciali (attrezzature pubbliche e servizi portuali, capanni da pesca, stabilimenti balneari, arginature, ecc.) sono disciplinati dalle n.d.a. del PRG e/o da specifici regolamenti. In particolare il rilascio del permesso di costruire o DIA, su aree demaniali marittime o private di cui all'art.55 del Codice della Navigazione, è subordinato alla concessione demaniale e/o nulla osta dell'ente gestore del Demanio Marittimo; nelle aree interessate dal vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°3267/1923, è richiesta preventiva autorizzazione, secondo le norme di cui all'art. 34 della LR 47/78 e successive modifiche, rilasciata dall'Amministrazione Comunale.
5. Le opere da realizzare totalmente nelle/sulle acque demaniali marittime antistanti l'arenile ed esterne ai moli foranei quali pontili, isole galleggianti, isole di perforazione e simili dovranno essere esclusivamente oggetto di valutazione ed autorizzate da parte dell'Organo Demaniale competente o Ente delegato in quanto sottratte alla disciplina urbanistico-edilizio-ambientale. La costruzione di opere a terra è soggetta a permesso di costruire (capanni, circoli velici ecc.). Il dragaggio dei fondali, anche se ricadenti in ambito portuale, non sono soggetti ad alcun titolo edilizio. Con riferimento alle singole località marittime, la collocazione e le caratteristiche tipologico-strutturali di pontili, e gli interventi interessanti le dighe foranee devono comunque essere concordati con il Comune prima della loro realizzazione. Il Comune esprimerà il proprio parere all'Ente competente. Pontili, passerelle, dighe, casse di colmate, cavane in qualche modo stabilmente collegate/ancorate col suolo, costa o la riva sono soggette a permesso di costruire.
6. Le disposizioni contenute nel presente articolo fanno salve le competenze e le prescrizioni dettate dal DPR n.616/77, DLgs 490/99 e il procedimento previsto dal DPR n.509/97 per la realizzazione di strutture dedicate alla nautica da diporto e successive modifiche e integrazioni, nonché le disposizioni di cui al precedente art. 87 ed in particolare il successivo art.94.

#### **ART. 94 OPERE STATALI**

1. Per le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatta dallo Stato d'intesa con la Regione ai sensi del DPR n.383/94.
2. La dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici-edilizi che deve essere rilasciata per le opere dello Stato, a norma dell'art.81 del DPR n.616/77 ed art.2 comma 4° del DPR n.383/94 e successive modifiche, sostituisce il relativo titolo abilitativo.
3. Le opere realizzate devono essere rese agibili con la procedura prevista dal presente Regolamento.

## **ART. 95 BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla legge n.118/71 e DPR n.503/96 per gli edifici pubblici, dalla legge n.13/89 per gli edifici privati e dalla legge n.104/92 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dei relativi regolamenti d'attuazione. Tali norme prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del presente Regolamento che risultassero incompatibili con le medesime.
2. Si intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro.
3. Le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio sono subordinati alla denuncia di inizio attività (DIA).
4. Le opere di cui al precedente comma sono soggette alla preventiva approvazione della competente Soprintendenza quando trattasi di immobili con vincolo di tutela di cui al titolo I del DLgs n.490/99.
5. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali. Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del DM 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione.
6. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art.1 comma 4 della L. 13/89.
7. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui al Titolo I° del DLgs n.490/99, quando l'adeguamento alle norme di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art.24 comma 2 della L. 104/92) può essere conseguita mediante opere provvisorie, come definite dall'art.7 del DPR 164/56 nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.
8. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art.1 comma 3 della L. 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali, impiantistici e di viabilità.
9. In tutti i nuovi edifici condominiali le autorimesse singole o collettive, anche se eccedenti lo standard minimo previsto dal PRG, devono essere accessibili, ovvero, se a livello diverso dal piano terra, devono essere servite da ascensori od altri mezzi di sollevamento che raggiungano la stessa quota di stazionamento delle auto. Tale quota può essere raccordata anche mediante rampe con pendenza massima del 5%, purchè di modesto sviluppo lineare.

## **ART. 96 IMPIANTI TECNICI E TECNOLOGICI**

1. Sono compresi fra gli impianti tecnologici quelli di sollevamento delle acque, i depuratori, quelli per i servizi di rete (telefonici, elettrici, gas, acqua, Gestore del ciclo Idrico Integrato, ecc.). In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme tecniche e ambientali vigenti in materia.
2. Gli interventi di revisione o installazione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti, sono subordinati a denuncia di inizio attività (DIA).
3. La costruzione di stazioni di telefonia e/o di radiobase è disciplinata dal successivo art.197.

## **ART. 97 PARCHEGGI**

1. Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

Tali spazi di sosta dovranno essere ricavati nelle costruzioni o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree pubbliche limitrofe concesse in uso; essi dovranno essere opportunamente indicati con apposita segnaletica ed eventuali ulteriori prescrizioni potranno essere dettate in sede di rilascio del titolo edilizio per una più facile accessibilità al parcheggio stesso.

2. I parcheggi si suddividono in:

- a) parcheggi di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 16: sono parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana; essi vanno progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile;
- b) parcheggi di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 17 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che devono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. In tutti gli interventi urbanistici preventivi, essi vanno progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e generali;
- c) parcheggi e autorimesse di pertinenza delle costruzioni: sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, tali da soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e posti auto privati o ad uso condominiale. Essi fanno parte dell'area di pertinenza dei singoli edifici e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico fissato dalle n.d.a. del PRG. I parcheggi, attinenti alla quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I parcheggi realizzati ai sensi dell'art.9 della legge n.122/89 e successive modifiche sono vincolati all'immobile di riferimento con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto che deve essere allegato alla domanda di fine lavori o di agibilità.

3. L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento. I parcheggi dei piani di lottizzazione devono essere adeguatamente alberati con almeno un albero ogni 4 posti auto.

4. Criteri di calcolo delle superfici per la determinazione dello standard di parcheggio di cui al precedente comma 2 lettera c).

La Su dell'immobile a cui fare riferimento per la determinazione degli spazi da destinarsi a parcheggio deve essere quella che concorre a determinare una reale incidenza. Pertanto dalla Su complessiva, computata ai sensi dell'art. 25, vanno esclusi: i garages, i box auto coperti e i parcheggi pertinenziali di cui alla Legge 122/89.

Gli spazi di sosta veri e propri devono prevalere su quelli di manovra e accesso. Il posto macchina non può essere inferiore a m<sup>2</sup> 10,00 per stalli paralleli alla corsia di marcia e a m<sup>2</sup> 11,50 in tutti gli altri casi; nei progetti gli spazi di sosta dovranno essere indicati in riferimento alle specifiche destinazioni d'uso previste.

Pertanto detti stalli dovranno recare le seguenti dimensioni minime:

- m 2.00 x 5.00 per stalli paralleli alla corsia di transito;
- m 2.30 x 5.00 per stalli disposti con qualsiasi inclinazione rispetto alla corsia di transito.

In assenza di marciapiede dovrà comunque essere salvaguardata una fascia di rispetto, di larghezza non inferiore a m 1.00, interposta tra gli stalli e le facciate degli edifici.

La corsia di transito fiancheggiante parcheggi in numero superiore a due disposti parallelamente alla corsia stessa dovrà recare le seguenti dimensioni:

- minimo m 3.50 per corsie a senso unico parallelo allo stallo
- minimo m 5.60 per corsie a doppio senso di circolazione o comunque ortogonali allo stallo.

Dovranno essere previsti spazi, opportunamente attrezzati, per la sosta delle biciclette e dei motocicli.

Nei progetti gli spazi di sosta dovranno essere indicati con riferimento alle specifiche destinazioni d'uso dei locali a cui sono asserviti.

Le eventuali superfici destinate a verde, onde favorire la realizzazione di parcheggi alberati, potranno essere computate ai fini della determinazione della superficie complessiva del parcheggio nell'area di manovra, purchè tale superficie sia limitata e abbia la sola funzione di separazione ed ombreggiatura delle zone di sosta.

Gli spazi di sosta dovranno essere ricavati nelle costruzioni o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree pubbliche limitrofe concesse in uso: essi dovranno essere opportunamente indicati con apposita segnaletica verticale

ed orizzontale. Eventuali ulteriori prescrizioni potranno essere dettate in sede di rilascio del permesso di costruire per una più facile accessibilità al parcheggio stesso.

5. Negli edifici pubblici o aperti al pubblico e nelle istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse sociale di cui all'art.27 della legge 118/71, i parcheggi dovranno essere realizzati con le caratteristiche indicate dal D.M. LL.PP. 14/6/89 n.236 come prescritto dall'art.1 del DPR 503/96.
6. La realizzazione di box mobile (anche se solo estensibile e/o a soffietto) per ricovero auto, indipendentemente dai materiali utilizzati, è considerata struttura soggetta alla preventiva DIA, in quanto trattasi di pertinenza dell'immobile esistente. Dovranno osservarsi le norme del codice civile per quanto attiene al rispetto delle distanze. L'altezza massima ammissibile non dovrà risultare superiore a ml 2.00, dovendo questo inoltre essere realizzato in maniera tale da non arrecare pericolo o intralcio alla visibilità viaria, non alterare la qualità architettonica-ambientale del contesto oggetto di intervento. La realizzazione dei predetti box non è consentito nelle zone vincolate ai sensi del DLgs n.490/99 e comunque nel centro storico. In tutti gli altri casi l'intervento è soggetto a permesso di costruire gratuito.
7. I tipi di pavimentazione, i percorsi, l'alberatura e lo schema distributivo dei parcheggi, i posti auto, sia di pertinenza che di urbanizzazione, debbono essere indicati negli elaborati grafici di progetto.
8. I parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato è intervento subordinato alla denuncia di inizio attività.
9. Per i parcheggi e le aree di movimentazione di pertinenza di attività produttive e commerciali, in base a quanto definito dalla legge n. 447/95 Art. 2, comma 1, lettera c), deve essere prevista una valutazione di impatto acustico ai sensi dell'Art. 8 c4 della stessa legge, nonché ai sensi della L.R. n. 15/2001.

#### **ART. 98 MODIFICAZIONI DEL SUOLO E MOVIMENTI DI TERRA**

1. Si definisce modificazione del suolo quell'intervento sul territorio che comporta rilevanti modificazioni permanenti e significative della morfologia del suolo o comunque incidenti sulle caratteristiche del contesto. Tali interventi si individuano in: scavi, sbancamenti, reinterri, laghetti, percorsi, pavimentazioni o piazzali, bonifiche, colmate, argini e sponde fluviali, regime idraulico, fossi o scarpate, canali, dune, invasi, rilevati e simili. Vi rientrano gli interventi tesi alla creazione, al recupero o alla rifunzionalizzazione di valli, paludi, piallasse, bacini, corsi d'acqua e alvei, arenile. Gli interventi si esplicano:
  - consolidamento del sottosuolo: le indagini geognostiche possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del sottosuolo dovuta alla presenza di terreno non consolidato o pozzi, naturali o artificiali, alle alterazioni avvenute sulla stabilità ed a quelle possibili in relazione ai fenomeni di bradisismo. Gli interventi devono tendere a ricostituire gli equilibri statico-geologici per rendere stabile il sottosuolo;
  - consolidamento del suolo: le indagini geomorfologiche possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del suolo dovuta alla presenza di movimenti di massa, erosione, depressioni. Gli interventi devono tendere a riconsolidare gli strati geologici superficiali, ad eliminare i riporti di scorie o di materiali non autoctoni, a ricostruire un substrato idoneo agli interventi compatibili;
  - regimentazione delle acque: le indagini relative all'idrologia superficiale e sotterranea, tese a stabilire la condizione e l'ubicazione delle falde acquifere, la presenza di pozzi, canalizzazioni e reti di scolo delle acque, la capacità di drenaggio delle acque meteoriche e l'interpretazione del loro deflusso, costituisce conoscenza determinante ai fini della difesa del suolo da fenomeni di instabilità per erosione e dilavamento, di ingressione delle acque e di tutela delle falde freatiche. Ogni intervento, sulla base delle indagini sopraindicate, dovrà rispondere all'esigenza di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee, all'eliminazione di scarichi di acque luride, al controllo dell'efficienza dei letti delle falde acquifere o di eventuali reti e canalizzazioni di acque domestiche presenti;
  - pavimentazioni: in generale le pavimentazioni (cortili, strade, aree di pertinenza, piazzali, percorsi, ecc.) devono assicurare il deflusso e la regimentazione delle acque meteoriche;
  - reti ed impianti: le canalizzazioni delle reti sotterranee possono essere realizzate purchè non interferiscano con il sistema radicale delle piante e non interrompano la regimentazione delle acque superficiali o sotterranee. Le reti e gli impianti aerei possono essere autorizzati solo se compatibili con l'ambiente.

2. Gli interventi di cui al precedente comma, qualora risultino ammissibili in base alle risultanze della apposita relazione idrogeologica-geologica-geotecnica, sono sottoposti a denuncia di inizio attività, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione da parte degli Enti competenti alla tutela delle aree interessate.
3. Non sono da ritenersi rilevanti ai fini di cui sopra, fermo restando la necessità di acquisizione di autorizzazione ambientale quando l'intervento avviene in zona vincolata ai sensi del DLgs 490/99, le modifiche connesse con le attività produttive agricole, quali i chiari d'acqua, maceri e stagni purchè aventi la profondità massima di 60 centimetri, né quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche ( p.es. dragaggi) e con il consolidamento della stabilità dei versanti, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.

#### **ART. 99 SPAZI PER ATTIVITA' SPORTIVE, RICREATIVE**

1. Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purchè del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportive e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.
2. Di tali interventi fanno parte anche le piscine scoperte. Eventuali coperture di tipo non rigido, sono ammesse solo se aventi caratteristiche di mobilità e di facile rimozione per smontaggio e non per demolizione quali: palloni pressostatici, strutture geodetiche e tendoni. I percorsi esterni possono essere recintati e/o delimitati da steccati, vanno comunque rispettate le specifiche legislazioni per impianti sportivi aperti al pubblico. Nelle aree sportive possono essere installati elementi di arredo per gioco bimbi, attrezzature ginnico-sportive, pergolati, ecc.; oltre a servizi igienici, spogliatoi, tribune, nei limiti previsti dalla normativa di attuazione del PRG.
3. Gli interventi precedenti sono sottoposti a DIA quando trattasi di interventi che non concorrono a determinare volumetria e/o superficie utile, negli altri casi l'intervento è soggetto al rilascio di permesso di costruire, salve le previsioni del precedente Art. 67.

#### **ART. 100 RICERCHE MINERARIE. - ESTRAZIONI MATERIALE E IDROCARBURI, SONDAGGI - OPERE DI TRASPORTO DI FLUIDI ED ENERGIA**

1. Fermo restando quanto disposto dai precedenti artt.87 e 96, gli interventi di cui al presente articolo sono realizzati dagli Organi istituzionalmente competenti, nonché dagli enti e dalle aziende concessionarie, oppure da privati che abbiano stipulato la relativa convenzione con gli Organi titolari. Rientrano in tali categorie di intervento l'esecuzione di opere per il trasporto di fluidi (acquedotti, oleodotti, metanodotti, ecc.) nonché di energia elettrica o geotermica.
2. Gli interventi sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa rilasciata dall'Organo competente se realizzati dagli Enti preposti su o sotto il suolo pubblico, a permesso edilizio gratuita negli altri casi e nell'osservanza dell'art.28 della legge n.136/99.
3. Gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, telefono e gas rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 16 e pertanto sono soggetti al preventivo rilascio del permesso di costruire.
4. La realizzazione di opere relative a linee ed impianti elettrici dovrà rispettare le norme e le competenze previste dalla L.R. n.10/93 e successive modifiche nonché L.R.30/00 e delibera di Giunta Regionale n.2001/197 del 20/2/2001.
5. I fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività dovranno osservare le distanze di rispetto dalle linee elettriche previste dalla delibera della Giunta Regionale n.2001/197 del 20/2/2001, in attuazione della Legge Reg. n.30/00 e successive modifiche.
6. La prospezione, la ricerca e coltivazione di idrocarburi liquidi e gassosi e geotermica è disciplinata dalla legge 9/1/91, n.9 e successive modifiche.
7. L'uso delle fonti rinnovabili di energia è disciplinato dalle leggi n.10/91 e n. 308/82 e successive modifiche.

8. La realizzazione di linee aeree sarà concessa previa presentazione di un progetto dove risultino i modi e le forme dell'inserimento ambientale e solo dopo aver accertato l'impossibilità di una loro messa in opera in condotti interrati di cui al successivo art.102 nel rispetto comunque della Legge Reg. n.9/99 e sue modificazioni.

#### **ART. 101 PERFORAZIONE POZZI**

1. Chiunque intenda perforare trivellare un pozzo per la ricerca e l'estrazione di acqua sotterranea sia da utilizzare a scopo domestico, industriale, irriguo o per altri scopi, deve richiedere la DIA per le sole opere edilizie connesse, nei casi e nell'osservanza dell'art.28 della legge n.136/99.
2. Le perforazioni temporanee di pozzi per attività di ricerca di idrocarburi nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, anche se soggette a concessione mineraria, ferma restando la necessaria e preventiva acquisizione delle autorizzazioni ambientali, devono essere portate a conoscenza del Comune, a cura degli interessati, prima dell'inizio dei lavori per le eventuali iniziative del Comune allo scopo di una più approfondita tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale. La cessazione delle attività deve essere comunicata al Comune che provvederà ai relativi controlli.
3. Sono fatte salve le disposizioni di cui al precedente art.87.
4. La DIA deve essere presentata dal proprietario del fondo o da altro soggetto avente titolo ai sensi del Codice Civile e del R.D. 11/12/1933, n.1775.  
La richiesta deve essere accompagnata dai seguenti elaborati tecnici:
  - stralcio di PRG con l'identificazione del fondo;
  - planimetria in scala 1: 1000 con identificazione del fondo e del pozzo e dei manufatti esistenti, indicazione delle distanze dai confini;
  - relazione illustrativa sulle caratteristiche tecniche del pozzo, sulla sua presunta profondità, sugli scopi per i quali si intende utilizzare lo stesso, la durata di utilizzo.Alla domanda va allegata: copia dell'autorizzazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Regionale, parere dell' AUSL.
5. La realizzazione di pozzi destinati allo sfruttamento domestico è soggetta alla comunicazione al Servizio Tecnico di Bacino competente.
6. La realizzazione di pozzi destinati allo sfruttamento extradomestico è soggetta a specifica concessione amministrativa regionale.
7. 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 enti competenti di cui ai precedenti commi 5 e 6.

#### **ART. 102 COSTRUZIONE DI CANALIZZAZIONI, PONTI, TOMBAMENTI, MURI DI SOSTEGNO**

1. A corredo della domanda di permesso di costruire deve essere allegato, oltre a quanto previsto dal successivo titolo 3°:
  - rilievo e profilo altimetrico del fossato e relative sponde;
  - sezione del fossato in scala 1:100;
  - sezione del condotto che si intende mettere in opera;
  - particolari dei piedritti, parapetti, impalcato e spalle, ecc.Il ritiro del permesso di costruire è subordinato al versamento di una somma, da determinarsi dal Comune, quale cauzione a garanzia di eventuali danni che l'intervento può arrecare alla sede stradale ovvero a spazi pubblici.
2. Sarà cura e responsabilità del richiedente sistemare l'area di intervento e garantire la perfetta manutenzione dell'opera in conformità al progetto approvato, in osservanza alle vigenti norme di sicurezza.

3. La realizzazione di canalizzazioni anche se interrato sono soggette a preventivo rilascio di permesso di costruire.
4. Per tutte le condutture interrato dovranno evitarsi gli scavi nelle stratificazioni geologiche caratteristiche e di preminente significato scientifico, quali ad esempio quelle che interessano le aree a morfologia carsica (gessi, banchi argillosi di interstrato con essi allestiti o comunque in relazione idrogeologica). Dovranno inoltre essere evitate le alterazioni permanenti alla morfologia del suolo quando queste condutture interessino comprensori naturalistici. Analogamente sono da evitarsi i tracciati con scavi a cielo aperto, o comunque superficiali, attraverso terreni boschivi, relativamente ai parchi ed alle aree di pertinenza delle alberature qualora tecnicamente motivato potranno essere eseguiti, ma dovranno essere acquisite preventivamente le autorizzazioni del proprietario e del gestore delle suddette aree. In ogni caso la C.Q.A.P. prescriverà le cautele necessarie ed opportune per tali interventi qualora riguardino comprensori vincolati.
5. Le infrastrutture lineari, qualora interessino fasce inedificate lungo i corsi d'acqua, ancorchè ricomprese nel territorio urbanizzato, dovranno essere preferibilmente interrato o trasversali rispetto al corso d'acqua.
6. Fatte salve le disposizioni di cui agli articoli 93, 87 c.2, del presente REC, la costruzione di qualsiasi opera aventi le caratteristiche di cui al precedente art. 75 c.1 è soggetta a preventivo rilascio del permesso di costruire.

#### **ART. 103 CHIOSCHI, EDICOLE, CABINE – DECORO URBANO IN GENERE**

1. Le costruzioni quali cabine, edicole, chioschi e relativi arredi del tipo: indicazioni informative, elementi illuminanti, fioriere, sostegni ecc. devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di decoro. Essi non devono inoltre arrecare disturbo e/o apportare degrado all'ambiente circostante, né costituire pericolo alcuno o intralcio per la viabilità o limitare la visibilità in prossimità di incroci o passi carrabili.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori, gli elementi di arredo e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.
3. Gli spazi liberi devono garantire, in ragione del loro aspetto e delle caratteristiche ad essi ascrivibili, il rispetto del decoro urbano, essi devono pertanto riportare specifica destinazione ed essere convenientemente sistemati.
4. L'installazione di chioschi è ammessa sia su suolo privato sia su suolo pubblico, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale, alle seguenti condizioni:
  - le installazioni sono vietate in tutte le aree prospicienti le strade esterne ai centri abitati classificate di categoria A (autostrade) e B (strade extraurbane principali) e all'interno dei centri abitati per quelle classificate D (strade urbane di scorrimento); è in ogni caso facoltà del Comune negare l'installazione qualora sussistano pericoli per la sicurezza della circolazione;
  - la distanza dell'installazione da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate autobus dovrà risultare conforme a quanto previsto dal nuovo codice della strada e comunque non inferiore a 15,00 ml;
  - l'installazione di chioschi su suolo pubblico – in particolare su marciapiedi – non dovrà pregiudicare in alcun modo la funzionalità della viabilità pedonale e/o ciclabile; in ogni caso l'occupazione, mediante l'installazione può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di m 2.00;
  - è vietata l'installazione di chioschi prospicienti vie ove vige il divieto di sosta, a meno che l'area di pertinenza del chiosco non consenta il parcheggio di almeno cinque auto in area limitrofa alla sede stradale, senza pregiudizio dei percorsi pedonali-ciclabili e di eventuali alberature esistenti;
  - i chioschi per produzione e vendita di piadina romagnola sono disciplinati da apposito regolamento;
  - è vietata l'installazione di chioschi su stalli destinati alla sosta né su spazi di manovra;
  - l'installazione è comunque subordinata al preventivo parere dell'Unità Organizzativa Mobilità Urbana.
5. In centro storico, nei corsi urbani ed in ambiti interessati da progetto di arredo, i nuovi chioschi e quelli previsti in sostituzione degli esistenti non potranno superare i 10 mq e dovranno essere in ghisa o in ferro verniciato color ghisa. In altre zone i chioschi non potranno superare i 25 mq.

6. Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere. Tutti i chioschi dovranno essere realizzati con strutture facilmente smontabili e/o amovibili. Previa DIA al Comune è consentito attrezzare l'area, limitrofa al chiosco, sia pubblica che privata, con elementi di arredo che siano omogenei all'arredo urbano circostante. Non è invece consentito interessare il suolo pubblico attiguo al chiosco con affissioni e/o esposizioni e/o occupazioni di altro genere. Il chiosco non dovrà in alcun modo impedire, ostruire o limitare la visibilità per il traffico veicolare né la segnaletica.
7. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a DIA se riferiti a installazioni temporanee, a permesso di costruire negli altri casi.
8. Sono fatte salve le disposizioni di cui al precedente art. 89.

#### **ART. 104 INSEGNE A SERVIZIO DI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

1. All'interno dei centri abitati, negli impianti di distribuzione carburanti è consentita, oltre all'installazione dei marchi delle ditte produttrici, l'installazione di impianti pubblicitari che potranno essere autorizzati solo all'interno dell'area di pertinenza e solo se attinenti prodotti e/o servizi relativi al distributore stesso. Fuori dai centri abitati, nelle stazioni di servizio e nelle relative aree di parcheggio, si applicano le norme di cui all'art.52 del regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada.
2. La realizzazione di impianti di cui al presente articolo è soggetta a DIA le cui caratteristiche sono definite in apposito regolamento.

#### **ART. 105 IMPIANTI DI ROTTAMAZIONE**

1. L'installazione di impianti o l'insediamento di attività relativi alla demolizione di autoveicoli, depositi e pressature di carcasse, materiali ferrosi in genere, cartoni e stracci è ammessa nelle zone specifiche previste dal PRG. Devono pertanto essere rispettate le n.d.a. del PRG ovvero dei PUE/PUEP vigenti.
2. Le installazioni previste dalle n.d.a. del PRG devono rispettare le seguenti norme:
  - l'accesso può avvenire solo da strade comunali vicinali o private;
  - dalle strade comunali o vicinali è prescritto un arretramento di metri 20,00, salvo maggiori arretramenti previsti dal PRG;
  - dalle strade statali o provinciali è prescritto un arretramento minimo di ml. 150,00;
  - la superficie minima di intervento è fissata in mq. 3.000;
  - la superficie interessata dal deposito e alle attività ammesse dovranno essere impermeabilizzate prevedendo idonea raccolta e controllo delle acque meteoriche di dilavamento dell'impianto;
  - è consentita l'edificazione di capannoni e strutture operative funzionali allo svolgimento dell'attività nel rispetto dei seguenti indici:
    - $U_f = 0,15 \text{ mq/mq}$
    - S.u. max = mq 600
    - distacco dai confini di proprietà e di zona = ml. 5,00 e ml. 10,00 da edifici di terzi;
    - l'area deve essere recintata con rete metallica sorretta da pali in ferro o cemento, per una altezza max di ml. 3,00 e comunque uguale all'altezza della retrostante siepe;
    - nel rispetto degli indici è consentita l'edificazione di un unico alloggio per il titolare o il personale addetto alla sorveglianza nella misura massima complessiva di mq. 160 di Su.
3. L'area asservita al deposito deve essere mascherata mediante una fascia di verde costituita come segue:
  - siepe sempreverde avente un'altezza di ml. 2,50/3,00 e larghezza minima di ml. 0,50
  - alberi di alto fusto posti ad intervalli non superiori a ml. 5,00.
4. I materiali accatastati non devono superare l'altezza di ml. 4,00 e comunque non devono essere visibili dalle strade pubbliche. Le cataste dovranno essere strutturate in modo tale da impedire eventuali condizioni di pericolo.
5. L'area antistante l'insediamento, costituita dall'arretramento stradale, dovrà essere sistemata a verde ed a parcheggio di uso pubblico.

6. E' fatto obbligo di costruire servizi igienici e spogliatoi in numero adeguato al personale occupato.
7. L'intervento è soggetto a preventivo rilascio del permesso di costruire.

#### **ART. 106 CAVE**

1. Gli interventi di coltivazione di cave e di attività estrattiva non sono soggetti a permesso di costruire e sono regolati dalle LL.RR. n°.13/1978 e n°.17/1991 nonché dai relativi strumenti di pianificazione sovracomunale e comunale disposti in attuazione della legge stessa. Per quanto non previsto, si fa rinvio al Regolamento specifico Comunale.
2. Qualora tali interventi riguardino aree soggette a vincolo paesaggistico-ambientale, archeologico, essi sono subordinati al preventivo rilascio dell'autorizzazione della competente Autorità preposta alla tutela del vincolo medesimo.

#### **ART. 107 CAMPEGGI**

1. Gli interventi di allestimento di campeggi, ivi compresi quelli di allestimento dei campi-nomadi, nonché l'attività di agriturismo, sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale. Per i campeggi si rimanda, in particolare, alla L.R. n° 1/1985.
2. Le procedure richieste per gli interventi di cui al comma precedente sono quelli conseguenti alle caratteristiche dei manufatti che questi comprendono, secondo la classificazione del presente Regolamento. E' richiesto il permesso di costruire.

#### **ART. 108 RECINZIONI, MURA DI CINTA, CANCELLI, PASSI CARRAI E RAMPE**

1. Recinzioni, parapetti, passi carrai e rampe, di qualunque tipo, quando riguardano o sono prospicienti una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel regolamento di esecuzione del nuovo Codice della Strada e, dal presente Regolamento Edilizio.
2. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni possono prevedere gli allestimenti necessari per l'installazione di numero civico, campanelli, citofono, videocitofoni, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato; detti allestimenti dovranno essere collocati ad una distanza dall'accesso carrabile non inferiore a m. 5,00; qualora il fronte del lotto, non abbia le dimensioni da permettere tale distacco gli allestimenti dovranno comunque essere distanziati il più possibile dall'accesso carrabile onde permettere la massima visibilità.
3. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, essere armoniosamente inserite nel circostante contesto ambientale nonché rispettare tutte le prescrizioni e le distanze previste dal confine stradale e dalle curve su cui prospettano, richieste dall'Ente preposto alla gestione della strada. E' fatto divieto dell'uso di filo spinato e/o di qualsiasi altro materiale che per forma possa costituire pericolo, unitamente a quello di cavi elettrici di qualunque tensione. Le recinzioni non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.
4. Le recinzioni prospicienti strade Comunali all'interno dei centri abitati dovranno essere costruite nel rispetto dei prevalenti allineamenti orizzontali e verticali; per le zone di nuova edificazione non dovranno superare altezza massima di metri 1,20 misurata rispetto al marciapiede se esistente, costituite da basamento con altezza non superiore a cm 50 e la restante parte, per edifici residenziali, in rete o barriera in ferro o simili.  
Le recinzioni prospicienti strade comunali fuori dai centri abitati non dovranno superare l'altezza complessiva di metri 1,00, con cordolo avente altezza max di cm 30 e sovrastante rete di altezza max di cm 70, con distanza minima dal confine stradale di metri 1,00. Per recinzioni con zoccolo dell'altezza superiore a cm 30 o con altezza complessiva maggiore di metri 1,00, la distanza minima dal confine stradale dovrà essere di metri 3,00.  
Le recinzioni da realizzarsi in prossimità di incroci o curve dovranno essere opportunamente raccordate nei tratti angolari in ragione delle condizioni di visibilità del luogo.

Le recinzioni ricadenti in zone soggette a ingressione marina devono essere realizzate in modo da non impedire il riflusso delle acque.

Per le recinzioni interessanti aree produttive di deposito e portuali, il Dirigente responsabile, sentite le competenti Autorità preposte al controllo della circolazione stradale, può prevedere diverse disposizioni purchè dettate da motivate esigenze che giustificano l'adozione di criteri diversi. Sono comunque fatti salvi i criteri, se più restrittivi, fissati da altre norme regolamentari di settore.

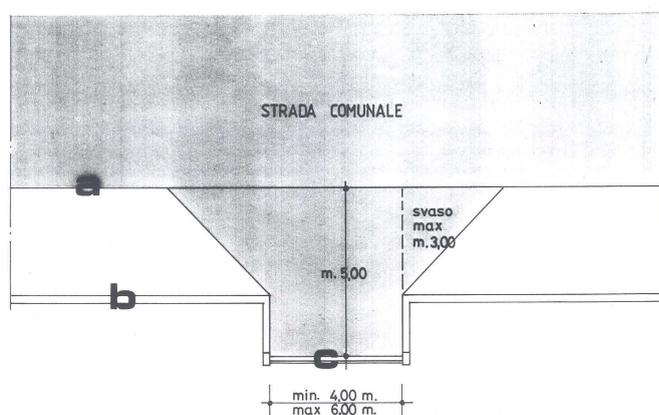
Le recinzioni interessanti strade provinciali fuori dai centri abitati, sono autorizzate previo Nulla-Osta dell'ente Proprietario della strada (Amministrazione Provinciale).

Le recinzioni interessanti strade provinciali ricadenti all'interno dei centri abitati sono autorizzate sulla base delle direttive approvate con delibera della Giunta Provinciale n° 1730 del 09.11.1994.

Le recinzioni interessanti strade statali, sono autorizzate previo Nulla-Osta dell'ANAS.

Le recinzioni interne a delimitazione dei confini laterali, non sono soggette ad alcuna limitazione ad eccezione della parte terminale, qualora poste in prossimità di accessi carrabili, il cui ultimo tratto per una lunghezza di metri 3,00, dovrà essere realizzato con le caratteristiche previste nei punti precedenti per le recinzioni prospicienti le strade comunali, per garantire il necessario campo visivo.

5. I manufatti di fondazione della recinzione devono insistere esclusivamente in area privata, in maniera tale da non impegnare neppure esiguamente le aree pubbliche e di uso pubblico; nella realizzazione di tali manufatti occorre evitare che si verificano danneggiamenti agli esistenti servizi pubblici interrati e di precludere o menomare la futura possibilità di installazione o di adeguamento dei medesimi.
6. 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 e in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla carreggiata stradale; tale arretramento non potrà essere inferiore a metri 5,00, se l'accesso è limitato ad autovetture o, superiore per l'accesso di veicoli di maggiori dimensioni. In corrispondenza di strade comunali fuori dai centri abitati, gli accessi carrai potranno essere concessi qualora questi presentino dimensioni da un minimo di metri 4,00 ad un massimo di metri 6,00, dovranno essere svasati, nel tratto compreso fra il filo della pavimentazione stradale e la recinzione (max metri 3,00) con invito a 45°; inoltre pavimentati con materiale di qualità non inferiore a quello della strada stessa, svassi compresi (vedasi schema che segue). Per richieste di accessi su strade provinciali e statali fuori dai centri abitati dovranno essere corredate dal Nulla-Osta dell'Ente proprietario della strada.



- a — filo della pavimentazione stradale
- b — recinzione nel rispetto dell'art. 26 del DPR n° 495/92
- c — cancellata accesso carraio—larghezza min. m.4,00 max. m.6,00—arretramento minimo, dal filo della pavimentazione stradale, m. 5,00
- — pavimentazione in conglomerato bituminoso

7. Le autorizzazioni relative ai nuovi accessi carrabili in corrispondenza di strade urbane potranno essere concesse solo qualora questi presentino dimensioni non inferiori a metri 3,00 di larghezza. Dimensioni più ridotte potranno essere concesse, (ad esempio nei centri storici fino ad un minimo di metri 2,50) purchè debitamente motivate previo parere degli uffici competenti. Per ciascuna unità abitativa non è consentito, di norma, più di un passo carrabile per ogni 25 metri di confine privato prospiciente piazze, strade e parcheggi pubblici o di uso pubblico. Per ogni lotto non residenziale la misura di cui sopra viene ridotta a metri 12,00, eventualmente suddivisibile in due parti (ingresso e uscita), previa verifica di funzionalità da parte dell'ufficio tecnico. Di norma non sarà consentita l'apertura di passi carrabili che determinano una riduzione degli spazi adibiti a parcheggio pubblico previsti dagli strumenti urbanistici

attuativi e conteggiati come standard urbanistico. Gli accessi carrabili dovranno distare almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso dovrà essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima.

I cancelli carrabili prospicienti strade urbane devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta fuori dalla carreggiata di un veicolo del tipo al quale il passo carraio è destinato. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o serrande che delimitano gli accessi. E' consentito derogare solo nei casi in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato ad esempio strade a traffico locale. Di norma, per edifici condominiali è obbligatorio l'arretramento del cancello carrabile di almeno metri 4,00.

Per gli accessi temporanei di cantiere valgono le prescrizioni soprariportate e le autorizzazioni saranno rilasciate dal Servizio Mobilità Urbana.

8. In presenza di rampe di accesso che immettono su strada di qualunque tipo, i passi carrai devono disporre di un tratto piano o con pendenza non superiore al 5% , per una lunghezza di almeno metri 4,00 misurata tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla carreggiata stradale. Le stesse rampe di accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 25% se rettilinee, o al 20% negli altri casi. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a metri 3,00 se la rampa è rettilinea e metri 3,50 se curva.  
Le autorimesse con oltre 15 posti auto dovranno essere servite da almeno una coppia di rampe a senso unico di marcia di ampiezza ciascuna non inferiore a metri 3,00 o da una rampa a doppio senso di marcia di larghezza non inferiore a metri 4,50. Qualora le rampe diano accesso a piani interrati o seminterrati valgono anche le prescrizioni di cui al precedente art.80 e del "Regolamento degli scarichi civili e produttivi che recapitano in reti fognarie pubbliche".
9. Le uscite delle autorimesse pubbliche e/o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate e devono essere realizzate nel rispetto delle norme relative alla sicurezza della viabilità e traffico. In presenza di ostacoli alla visuale è opportuno prevedere l'installazione di specchi adeguati o altri sistemi che garantiscono una visuale adeguata. Eventuali manufatti (portoni, cancelli, sbarre ecc.) di chiusura o delimitazione degli accessi dovranno aprirsi verso l'area privata senza invadere in alcun modo, anche temporaneamente, il suolo pubblico.
10. Lo scolo delle acque meteoriche su area privata deve essere opportunamente convogliato nella rete fognaria privata onde evitare che defluisca sul piano viabile.
11. In mancanza dell'avvenuta esecuzione delle previste opere di urbanizzazione primaria, l'accesso da e per il lotto oggetto di intervento, o per il cantiere di lavoro, deve avvenire esclusivamente usufruendo degli accessi provvisori esistenti, relativamente ai quali la Ditta committente, a sua cura e spese, dovrà assicurare la disponibilità, restando escluso il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità.
12. Anditi carrai e pedonali dovranno essere altresì ubicati in posizioni tali che l'uso degli stessi non richieda spostamenti o sradicamento di alberature di alto fusto esistenti.
13. Gli interventi di cui sopra sono sottoposti a:
  - a) denuncia di inizio attività, fermo restando l'obbligo di acquisire l'approvazione della SBAP quando trattasi di immobile vincolato ai sensi del Titolo I° del DLgs n.490/99 ovvero l'autorizzazione ambientale rilasciata dal Comune quando trattasi di vincolo paesistico-ambientale ai sensi del Titolo II° del DLgs n.490/99. Negli altri casi l'interessato dovrà allegare l'autorizzazione o il parere rilasciato dall'Ente competente di tutela della strada (Anas, Provincia, U.O. traffico e viabilità del Comune) ovvero da parte di altri Enti competenti (Consorzio scoli, Ferrovie dello Stato, Ente Demanio interessato, ecc.)
  - b) autorizzazione amministrativa quando trattasi di passi carrai
14. L'assenso di cui sopra non potrà essere riconosciuto se l'opera costituisce un serio intralcio o pericolo per la circolazione veicolare e/o pedonale.
15. Gli elaboratori di progetto sono precisati nel successivo art. 159 comma 3° lettera k).
16. Per gli interventi nel centro storico, nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, interessanti edifici che rivestano interesse storico monumentale, le recinzioni concorrono alla definizione dell'isolato urbano e pertanto la loro forma, tipologia e materiale ed altezza sono determinate dalle caratteristiche tipo-morfologiche dell'isolato.

17. Il rilascio del titolo edilizio per la costruzione del fabbricato, non costituisce presupposto sufficiente per il successivo rilascio di autorizzazione al passo carrabile in deroga.

**ART. 109 ATTIVITA' DI VENDITA, ESPOSIZIONE E RIMESSAGGIO DI ROULOTTES, CAMPERS, NATANTI –  
ARTICOLI DA: CAMPEGGIO, GIOCO, TEMPO LIBERO**

1. L'insediamento di attività di vendita, di rimessaggio e di esposizione di roulotte, caravans, campers, natanti, articoli da campeggio, attrezzature per il gioco e per il tempo libero potrà essere consentito solo nell'ambito delle zone agricole, classificate E1, E2.4, (solo se ed in quanto interessate in toto o in parte dalla fascia di rispetto stradale) così come definito nelle norme di attuazione (n.d.a.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.)/93 nell'art. IX.3 comma 18°.
2. Nelle zone consentite ai sensi del precedente comma, l'insediamento potrà occupare una superficie complessiva non superiore a 10000 mq, della quale almeno il 25% dovrà essere sistemata a verde e a parcheggio; dovrà essere libera da manufatti, salvo quanto disposto dal successivo c.8, non risultante da frazionamenti di poderi in data successiva alla data di adozione del PRG/93 (adottato il 21.12.93) se aventi una superficie inferiore a 15.000 mq. La fronte minima dell'area da utilizzare dovrà essere di ml. 50.00.  
La distanza minima fra gli insediamenti di cui al primo comma non potrà essere inferiore, misurata dal limite della superficie utilizzata e lungo la viabilità, di due chilometri e mezzo.
3. L'insediamento delle attività elencate al primo comma è consentito purchè non costituisca intralcio o pericolo alla viabilità e sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale revocare l'autorizzazione in caso di documentato ed evidente pregiudizio per la sicurezza della viabilità. L'accesso alla viabilità principale (statale e/o provinciale) dovrà avvenire utilizzando strade già esistenti previo parere dell'Ente proprietario della strada. In ogni caso è fatto divieto aprire accessi direttamente su strada statale o provinciale classificata B e D ai sensi del codice della strada.
4. Qualora tali accessi avvengono tramite l'utilizzo di strade private o passi carrai privati o carraie già esistenti, queste dovranno essere dichiarate idonee per consentire l'accesso fino all'insediamento, o adeguate a cura e a spesa del proprietario secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali.
5. Devono essere ricavati posti auto per una superficie pari a 45 mq per ogni 1000 mq di Ai (Area di insediamento) e comunque per una superficie non inferiore a mq. 200. Detti parcheggi sono di uso pubblico e devono essere ricavati nell'ambito della fascia di rispetto stradale.
6. Il verde ricadente entro il 25% di cui al precedente secondo comma dovrà essere ricavato per creare una fascia di verde ornamentale lungo il lato prospiciente la strada principale nonché per la formazione di una siepe alta che delimiti l'area di intervento tale da creare una barriera di verde perimetrale. Non potrà essere abbattuto alcun tipo di alberatura; non è altresì consentito l'utilizzo del terreno agricolo adibito a frutteto e/o vigneto.
7. L'area di insediamento (Ai), compresa la fascia di rispetto stradale, dovrà essere recintata con semplice rete metallica nel rispetto delle distanze definite dal Nuovo Codice della Strada.
8. Per tali attività, nelle proprietà prive di costruzioni, può essere ammessa l'installazione di prefabbricato in legno ad uso ufficio dell'attività ed annessi servizi igienici, di tipo semplicemente appoggiato al suolo, con altezza non superiore a m.4,00, misurata al colmo della copertura e superficie utile massima di mq. 70,00; i servizi igienici dovranno essere almeno tre, di cui uno accessibile a disabili. A supporto delle attività consentite, possono inoltre essere installate strutture temporanee con superficie non eccedente il 20% dell' Ai, a distanza minima dal ciglio stradale di m. 10,00 o superiori se prescritte dall'ente proprietario della strada. Le strutture dovranno avere caratteristiche di facile rimozione per smontaggio e non per demolizione, essere prive di copertura rigida, di tamponamenti e divisioni interne, non superare l'altezza massima di m. 6,00 ed osservare la distanza minima di ml. 10.00 da altre costruzioni; l'uso sarà limitato al semplice ricovero e riparo delle merci in esposizione.
9. Gli edifici o servizi esistenti nelle proprietà interessate, possono essere recuperati ad uso uffici, servizi igienici, magazzini ed alloggio di custodia, rispettando la tipologia originaria e comunque attuando gli interventi edilizi ammessi dalle norme di zona del PRG. Sono vietate attività artigianali ed i manufatti esistenti, anche condonati, aventi caratteristiche di precarietà e riconducibili a tettoie, baracche e similari, non potranno essere recuperate e dovranno anzi essere demoliti.

10. Le parti dell'area destinate al transito veicolare potranno essere pavimentate facendo uso soltanto di elementi autobloccanti grigliati, di percorsi pedonali con lastre prefabbricate, dette pavimentazioni verranno semplicemente posate su di un sottofondo opportunamente e preventivamente livellato e seminato a prato. Qualora l'area di insediamento necessiti di intervento di sterro e/o riporto di materiale inerte è necessario che la stessa sia impostata a quota non superiore a quella stradale. In tal caso l'area deve essere idoneamente sistemata garantendo lo smaltimento delle acque superficiali ed evitando la dispersione di polveri. E' in ogni caso vietata l'asfaltatura o la creazione di pavimentazioni cementate.
11. Eventuali canali di scolo o canalette di scarico delle acque superficiali dovranno essere opportunamente salvaguardati e recuperati con idonea manutenzione ed eventualmente risezionati.
12. L'interessato dovrà presentare apposita istanza di permesso di costruire da redigere e documentare nei modi definiti dal presente Regolamento Edilizio.
13. L'istanza di permesso di costruire dovrà essere corredata di tutti i pareri e i nullaosta richiesti dalla vigente legislazione. In particolare dovranno essere acquisiti: l'autorizzazione ambientale ai sensi dell'art.151 del DLgs n.490/99 qualora l'intervento ricada in zona di vincolo paesistico-ambientale; il nullaosta dell'Ente Proprietario della strada; l'autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale per l'utilizzo di materiale inerte ai sensi del DPR 915/82 e successive modifiche; il parere preventivo dell'AUSL.
14. Il progetto, opportunamente documentato con fotografie, dovrà prevedere ed individuare in particolare: le aree a verde con indicazione delle essenze arboree esistenti e di progetto, i percorsi, rilievo dell'area con relative pertinenze e servitù, i parcheggi, le aree pavimentate e sistemazione del terreno e dei canali, destinazioni d'uso, dettagli costruttivi dell'eventuale box in legno, il sistema fognario-idrico e di smistamento delle acque, sezioni dell'area, relazione sul tipo di attività da insediare. Eventuali segnaletiche dovranno essere collocate in conformità del vigente Regolamento.
15. Il recupero dell'edificio o servizi esistenti sull'Ai sarà oggetto di permesso di costruire o DIA in funzione del tipo di intervento che si andrà a realizzare.
16. Il permesso di costruire sarà rilasciato a titolo temporaneo per le opere interessanti la fascia di rispetto stradale, salvo quanto già detto ai precedenti commi 4 e 5, e comunque nei limiti consentiti dall'autorizzazione rilasciata dall'Ente proprietario della strada. Il privato dovrà presentare comunque prima del rilascio del permesso edilizio specifico atto d'obbligo, registrato e trascritto ai RR.II., in cui si impegna a non richiedere, in caso di esproprio, alcun maggior indennizzo in relazione all'impianto realizzato. E' sempre facoltà del Comune opporre divieti e/o dettare particolari condizioni restrittive all'attività fino alla sua revoca, a causa dei movimenti di traffico indotti, alla rumorosità o per altro motivo, o qualora possa alterare in modo dannoso l'equilibrio urbanistico-ambientale delle zone interessate o poste nelle immediate vicinanze ponendosi in contrasto con i loro caratteri morfologici e la loro qualità urbana e/o ambientale, soprattutto se residenziali, di valore paesaggistico-ambientale, di valore storico-artistico, di salvaguardia agricola.
17. Le attività esistenti e non conformi alle prescrizioni del presente articolo sono tenuti ad adeguarvisi al momento della prima richiesta di intervento da realizzarsi sull'area, fino ad allora sono consentiti interventi di sola manutenzione ordinaria.
18. E' responsabilità del titolare dell'attività ogni osservanza delle vigenti disposizioni sulla sicurezza, del rispetto dei diritti dei terzi e dell'osservanza di altre eventuali competenze di altri Organi pubblici siano essi Comunali o meno.
19. E' fatto obbligo del rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche.

**ART. 110 INTERVENTI NELLA FASCIA DI TUTELA DALL'INGRESSIONE MARINA E COSTA INTERVENTI NELLE AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO INTERESSATE DA EVENTI ALLUVIONALI INTERVENTI RICADENTI IN ACQUE DEMANIALI**

1. Nella fascia di tutela dall' ingressione marina, delimitata nella cartografia di P.R.G. con apposito perimetro, l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni, che si aggiungono e prevalgono, ove siano più restrittive, a quelle proprie di ciascuna zona interessata.

2. Nuove costruzioni. Sono vietati locali interrati e seminterrati, il piano di calpestio di tutti i locali abitabili dovrà essere posto ad almeno quota m + 1,70 rispetto allo 0,00 della rete di livellazione comunale per lo studio della subsidenza e comunque a + 0,20 rispetto alla quota del colmo strada, escludendo quelle poste su arginature. Tali quote devono risultare da apposito piano quotato dell'area oggetto di intervento e del suo intorno per una fascia larga almeno 50 ml. Gli indici di piano (H massima, ecc.), sono calcolati a partire da detta quota. Tale quota è ridotta a m. +1,40 per i piani di calpestio dei portici e dei locali di servizio e a m. +1,00 per le attrezzature esterne (campi da tennis, campi da gioco, parcheggi...) e per le strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi di cui al successivo art.137.

Le recinzioni devono essere realizzate in modo da non impedire il riflusso delle acque e limitarne l'ingressione.

L'area scoperta deve essere opportunamente sistemata con idoneo sistema di smaltimento delle acque superficiali.

### 3. Edifici esistenti

a) Le norme di cui ai commi precedenti valgono anche per i seguenti interventi:

- demolizioni e ricostruzioni;
- ristrutturazioni interne con demolizione e ricostruzione del primo solaio fuori terra, fatta eccezione degli edifici aventi un solo piano di calpestio;
- ampliamenti; fatta eccezione: per quelli dovuti per l'adeguamento igienico-sanitario, per portici, per gli ampliamenti non superiori a m<sup>2</sup> 20 di superficie utile; fermo restando che non è consentito rendere abitabili locali esistenti interrati o seminterrati destinati a servizi e per quelli in sopraelevazione;
- in ogni caso i piani di calpestio e/o locali esistenti destinati a servizio non potranno variare la loro altezza netta interna (anche mediante abbassamento del piano di calpestio) allo scopo di trasformare i vani servizio in vani abitabili.

b) Per ogni intervento edilizio, fatta eccezione per la manutenzione ordinaria, su edifici esistenti valgono le seguenti prescrizioni: installazione di elettropompa di potenza adeguata alla superficie interrata con sistemi di pozzetti di raccolta; in caso di locali interrati con accesso dall'esterno è prescritta la realizzazione di una o più caditoie di lunghezza pari all'apertura dell'accesso collegata ad un pozzetto centrale dotato di elettropompa. Nei locali interrati e seminterrati sono vietate, sotto la quota 0,00 (colmo strada esistente) centrali termiche, mentre i quadri e contatori elettrici, impianti meccanici in genere, dovranno essere installati a quota non inferiore a +1,00, depositi alimentari, depositi di sostanze tossiche, inquinanti, antiparassitari, nonché impianti e servizi igienici.

Per detti locali la rete fognante deve essere dotata di valvole che impediscono il riflusso di acque di fogna.

Per le parti oggetto di intervento di manutenzione straordinaria, valgono le disposizioni contenute nel presente Regolamento per l'adeguamento degli impianti.

La variazione delle quote dei solai, se richiesta allo scopo di adeguarsi alle norme del presente articolo, è assimilabile a manutenzione straordinaria.

### 4. Opere di urbanizzazione

I rilevati stradali e le relative attrezzature (marciapiedi, percorsi pedonali, parcheggi, ecc.) devono essere realizzate in maniera tale che la quota del piano viabile non sia inferiore a quota m 1,70 rispetto allo 0,00/ citato al comma 2, salvo collegamenti interni con/o fra strade esistenti, e con riferimento alla quota di campagna esistente.

La realizzazione di nuove opere infrastrutturali, le reti tecnologiche ed impiantistiche e/o interventi di manutenzione su quelle esistenti, sono subordinati all'adozione di misure di riduzione di rischio mediante la realizzazione di idonei accorgimenti atti a limitare o ad annullare gli effetti prodotti dagli allagamenti e/o ingressione marina. Tali accorgimenti devono risultare da apposita relazione tecnica illustrativa e previa valutazione e nulla osta dell'autorità idraulica competente.

5. Le opere da realizzare totalmente nelle/sulle acque demaniali marittime antistanti l'arenile sono disciplinate dal precedente art.93.

6. I tratti di costa naturale con contatto diretto con il mare vanno salvaguardati e riqualificati con interventi di: eliminazione di elementi incongrui (baracche abusive, scarichi di rifiuti solidi e di liquami, depositi, ruderi senza valore storico-tipologici, impianti in disuso, cartelli e segnaletica improprie, ecc.). Restano salve le disposizioni contenute nel Piano dell'arenile.

7. Sono fatte salve le norme vigenti dei Piani di Bacino.

#### **ART. 111 OPERE FUNERARIE E CIMITERIALI**

1. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati da specifico Regolamento Comunale di polizia mortuaria.

#### **ART. 112 DEPOSITI A CIELO APERTO**

1. Sono classificati come interventi di deposito a cielo aperto quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito, temporaneo o meno, di materiali, manufatti e merci (esclusi: i rottami di cui al precedente art.105, cascami, rifiuti e le discariche pubbliche), con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita (fatte salve le disposizioni di cui al precedente articolo 109), con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione.
2. Gli interventi di cui sopra sono sottoposti a preventivo rilascio del permesso di costruire.

#### **ART. 113 TAMPONAMENTI DI SPAZI APERTI**

1. Il tamponamento o la chiusura di spazi liberi costituisce modificazione edilizia e per la sua realizzazione è necessario il rilascio del permesso di costruire.
2. La chiusura, di un balcone, loggia o di un portico, attraverso l'installazione di serramenti, determina una maggiore superficie utile ed è pertanto soggetta al controllo dell'autorità comunale di cui al comma precedente.
3. Tale chiusura incide sul prospetto dell'immobile e deve tenere conto delle caratteristiche formali e compositive complessive dell'edificio di cui va salvaguardata l'unitarietà del prospetto ed il suo decoro.
4. L'installazione su balconi e logge di pertinenza di pannelli trasparenti, richiudibili da un lato (cosiddetti a libro o a soffietto) e a filo del muro perimetrale esterno, trattandosi di struttura a "scomparsa" finalizzata al riparo dalle intemperie ed agenti atmosferici, ed aventi quindi natura di opera precaria in quanto assolve a una funzione saltuaria e non permanente, è soggetta a D.I.A.. Le predette opere non devono interessare: i piani interrati, i piani seminterrati e immobili pubblici o di uso pubblico. Per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n.490/99 si dovrà acquisire l'autorizzazione dell'Ente competente alla tutela del vincolo.
5. La costruzione di strutture analoghe a quelle descritte al comma 2 da realizzare su terrazzi o lastrici solari tali da precostituire ambienti di ristoro o di relax e finalizzati ad un uso solo temporaneo, è soggetta al preventivo rilascio del permesso di costruire.
6. La richiesta deve essere corredata da sufficiente materiale fotografico a colori allo scopo di consentire una attenta valutazione dell'impatto estetico dell'intervento. Sono da preferire soluzioni unitarie di intervento cui devono attenersi i singoli titolari. In ogni caso il materiale da impiegare deve essere consono con lo stato di fatto.
7. Sono fatte salve le disposizioni contenute nel precedente art. 47.

#### **ART. 114 STRADE, PASSAGGI PRIVATI E MARCIAPIEDI**

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade, passaggi privati e marciapiedi è soggetta ad autorizzazione del Comune.
2. E' facoltà del Comune 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. Il rifacimento del manto stradale aventi le stesse caratteristiche preesistenti e senza modifiche alla sezione della strada è assimilabile a manutenzione ordinaria.
4. E' obbligatorio per i privati proprietari la costruzione dei marciapiedi su area di loro proprietà che sia soggetta al pubblico passaggio.

## **ART. 115 BIOARCHITETTURA E TECNOLOGIE ALTERNATIVE**

1. Gli interventi volti ad incentivare un'elevata qualità costruttiva e di riqualificazione ambientale sono sottoposti agli incentivi che seguono qualora l'interessato applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia.
2. Le agevolazioni fanno riferimento ai parametri edilizi ed al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.
3. Le condizioni per usufruire delle agevolazioni sono stabilite nell'ambito dei requisiti volontari che contengono i criteri per graduare gli incentivi in rapporto al soddisfacimento di alcuni requisiti volontari:
4. Le presenti disposizioni si applicano anche agli interventi edilizi soggetti a titolo edilizio oneroso.
5. I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri trenta, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, nei rapporti di copertura e per il calcolo della Su, per la sola parte eccedente i centimetri trenta e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.
6. Le disposizioni di cui al comma precedente fanno salve in ogni caso le norme relative sulle altezze e distanze minime fissate dalle vigenti norme.
7. Le disposizioni di cui al 5° c. si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature e di altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico, artistico ed ambientale, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano la morfologia degli edifici.
8. I proprietari e gli altri soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire e/o DIA per la esecuzione di lavori edilizi, non possono effettuare riduzioni degli spessori complessivi già realizzati in applicazione del presente articolo, salvo l'applicazione integrale delle norme sul computo dei volumi, dei rapporti di copertura e della Su nel rispetto dei limiti massimi dettati da tali norme con il recupero dei contributi eventualmente riconosciuto di cui al precedente primo comma.
9. Coloro che intendono avvalersi delle agevolazioni previste nel presente articolo devono allegare all'istanza di richiesta del titolo edilizio apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni e particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituisce parte integrante del progetto. Devono altresì essere allegate le certificazioni dei prodotti per l'edilizia secondo i criteri dell'architettura bioecologica dagli Enti competenti ed in conformità ai requisiti cogenti e volontari.
10. Le riduzioni per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, degli oneri di urbanizzazione secondaria U2 fino al 50% previste dalla vigente delibera sugli oneri di urbanizzazione, sono definite nell'ambito dei requisiti volontari.

## **ART. 116 SISTEMAZIONE ESTERNA E ARREDI DA GIARDINO**

1. Per sistemazione esterna si intende un insieme coordinato di interventi volti a realizzare, secondo le definizioni del presente Regolamento Edilizio o delle vigenti norme di attuazione del PRG, quali piccole vasche, manufatti accessori leggeri, arredi da giardino, realizzazione di viali pedonali e carrabili, giardini, scalinate e piccoli muretti.
2. Sono definiti arredi da giardino gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto. Sono compresi nella definizione:
  - a) cucce per cani di volume non superiore a 0.8 mc, anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani, regolarmente tatuati, di proprietà del titolare; voliere;

- b) barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purchè di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq 2,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 nel numero massimo di uno per area di pertinenza del titolare;
  - c) pergolati e gazebo nei limiti di cui al precedente art. 45;
  - d) panche;
  - e) fontane, piccole vasche.
3. Gli arredi di cui al precedente comma 2 lettere a), b), c) (limitatamente ai pergolati), d) ed e) non costituiscono edificazione e pertanto non presuppongono nessun titolo edilizio; devono tuttavia essere rispettate le norme del Codice Civile e del Regolamento d'Igiene comunale nei casi previsti.

**CAPITOLO 8°**  
**ALTEZZE – DISTANZE – VISUALE LIBERA - ALLINEAMENTI**

**ART. 117 FRONTE DELL'EDIFICIO**

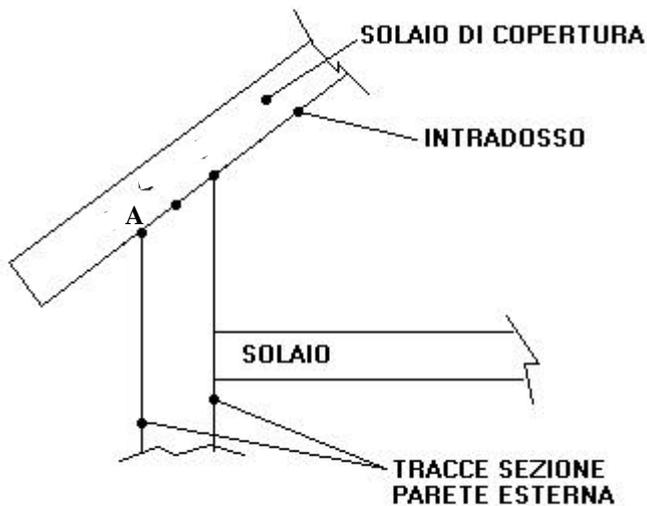
1. Per fronte o parete dell'edificio si intende la proiezione, su di un piano verticale delle superfici in elevazione dell'edificio ognuna delle quali determinerà una specifica distanza.
2. Il fronte dell'edificio è quindi la figura piana delimitata dai vari spigoli – verticali, orizzontali e inclinati – che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico. La fronte si identifica con le singole porzioni di parete.
3. La superficie in elevazione costituisce un fronte unico nei casi in cui la parete abbia rientranze/sporgenze inferiori a ml. 2.00. Si veda schema F).

**ART. 118 ALTEZZA DELLE FRONTI (Hf)**

1. Ai fini dell'applicazione della VI e/o della determinazione delle distanze tra fabbricati e di questi dai confini di proprietà o di zona, l'altezza delle fronti negli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura è data dalla differenza tra la quota media d'imposta dell'intradosso del solaio di copertura e la quota del colmo strada, intesa come quota media rispetto al fronte. Se la quota del colmo strada non è definibile o è superiore a quella del terreno sistemato l'Hf va computata da questa ultima.  
L'altezza delle fronti è calcolata come media ponderale.
2. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza della fronte i corpi tecnici e la sagoma della copertura delimitata dalla linea di imposta e di colmo, i timpani di altezza inferiore a m 1,80.
3. I parapetti di balconi e terrazze nonché di frontalini non concorreranno a determinare l'altezza della fronte purchè aventi altezza inferiore a m. 1,20.
4. Quando l'inclinazione della falda di copertura supera i 45 gradi, l'altezza della fronte si assume pari a quella del punto più alto della falda medesima. Tale criterio di misura si applica anche nel caso in cui la copertura ha andamento curvilineo.
5. Dette quote sono pertanto calcolate nei modi di cui agli schemi che seguono:

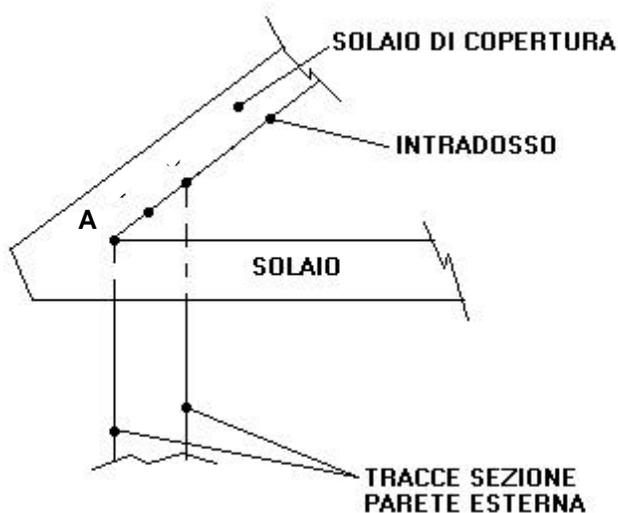
**Schema A: intersezione reale:**

Determinazione della quota d'imposta dell'intradosso del solaio di copertura:  
si considera l'intersezione col filo esterno della muratura, dell'intradosso della struttura portante di copertura (punto A).  
Qualora la struttura portante della copertura sia in legno o metallo, il punto A è determinato dalla intersezione esterna del muro esterno con la struttura principale se l'interasse delle travi è minore o uguale a ml.1,25, con la struttura secondaria se tale interasse è maggiore a ml.1,25.



**Schema B: intersezione virtuale:**

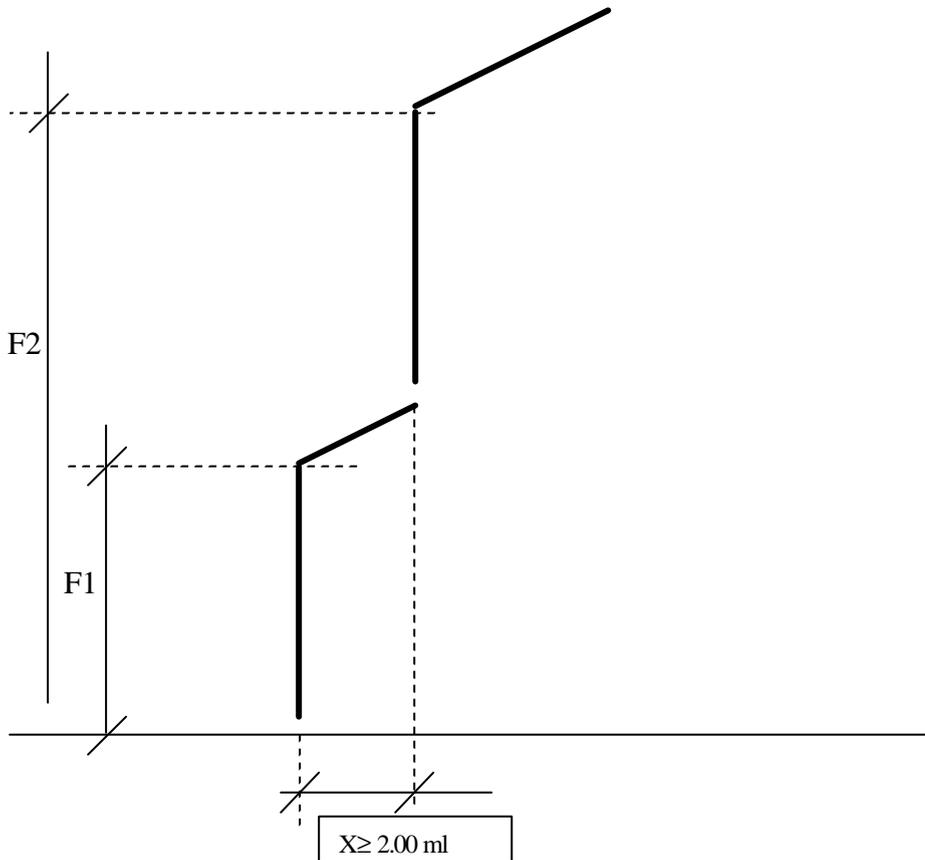
A differenza del precedente esempio, la determinazione del punto A è fissata prolungando virtualmente le tracce di sezione della parete esterna. Il criterio di calcolo è il medesimo.



**SCHEMA B1:**

**CASO IN CUI LA FRONTE DEL NUOVO EDIFICIO SI ARTICOLA IN DUE PARTI:**

è il caso in cui l'edificio è costituito da due fronti F1 e F2:



F1: fronte per edificio avente  $H_{\max} \leq 7,50$

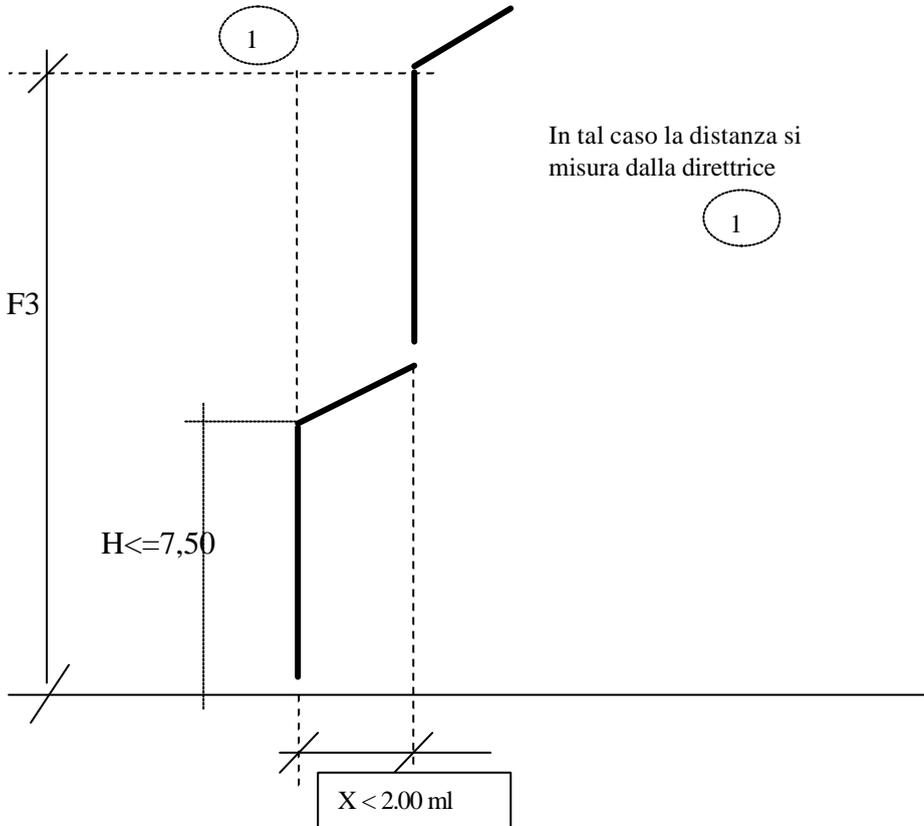
F2: fronte per edificio avente  $H > 7,50$

Ognuna di questa determina una sua distanza.

**SCHEMA B2:**

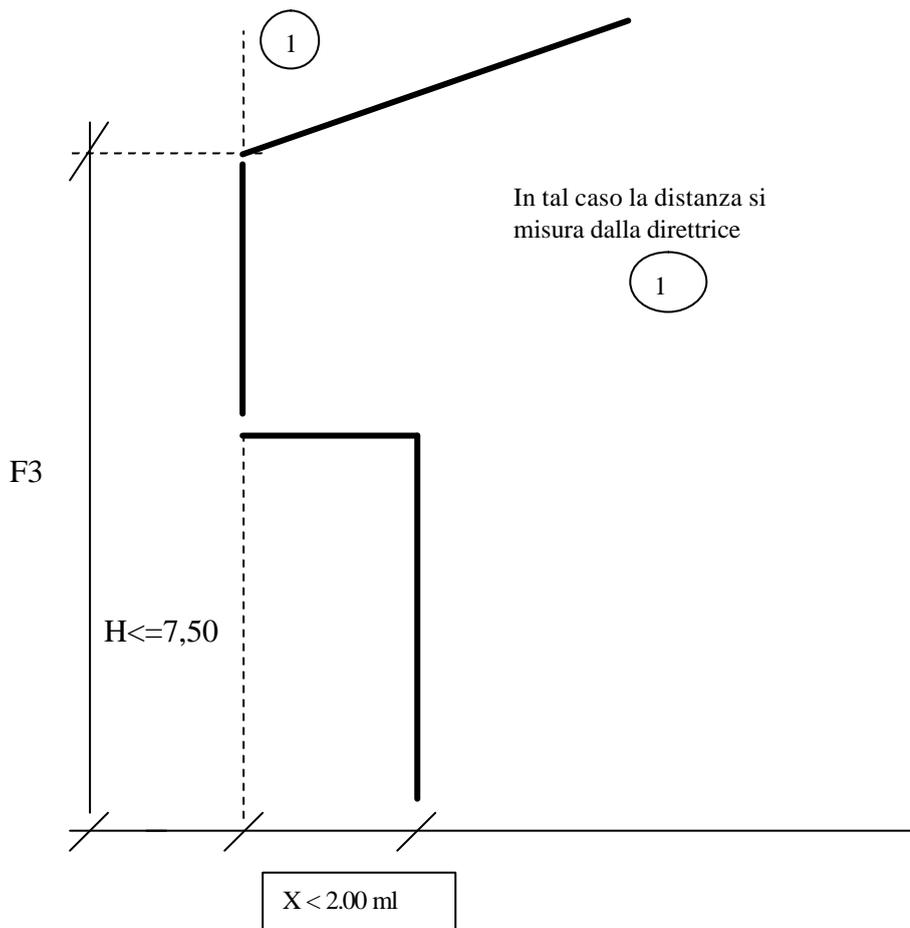
**CASI IN CUI IL FRONTE DEL NUOVO EDIFICIO SI ARTICOLA IN UN FRONTE UNICO:**

in tal caso esiste un unico fronte F3



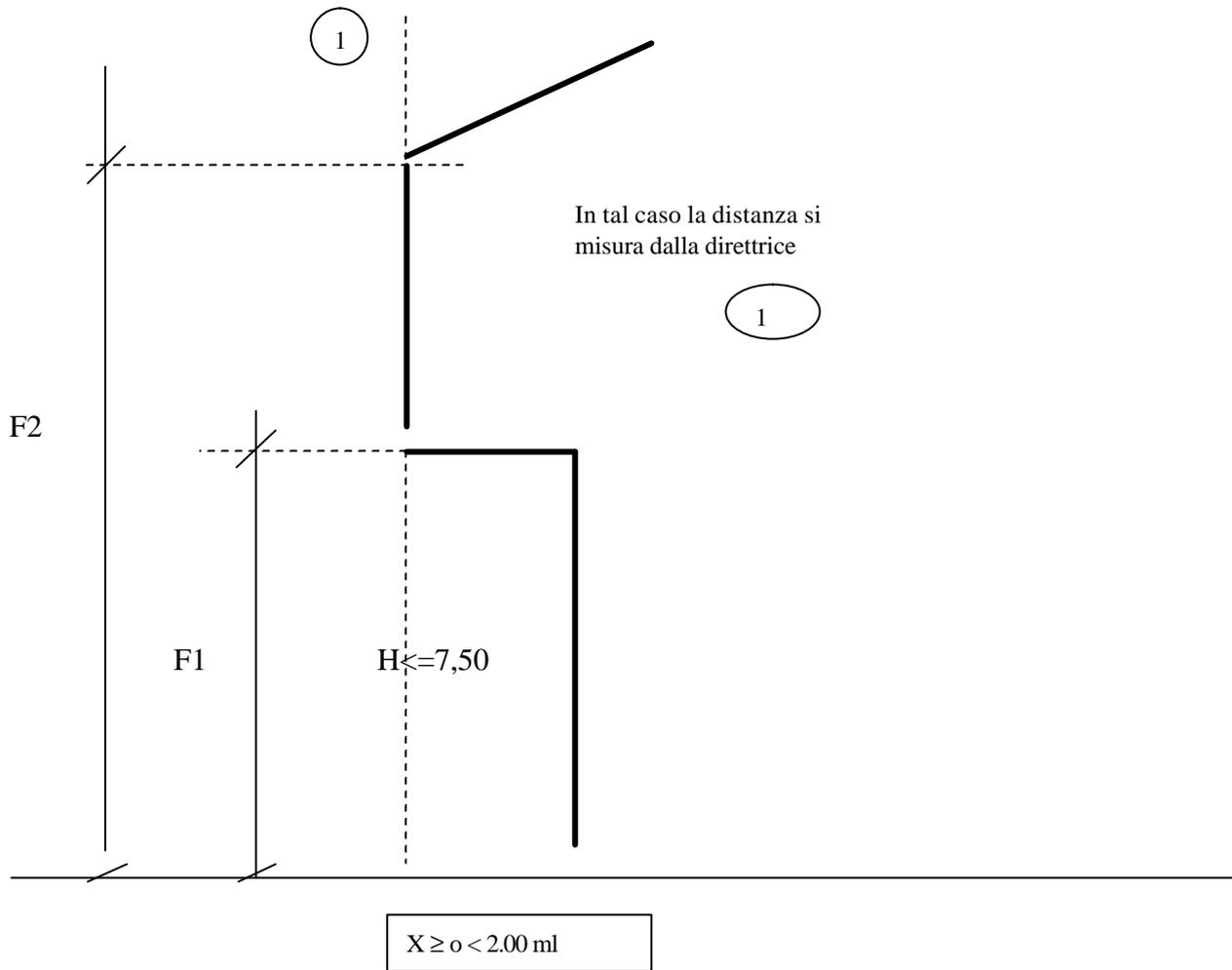
**SCHEMA B3:**

lo stesso criterio, di cui al precedente SCHEMA B2, vale per le rientranze: (nuovo edificio)



**SCHEMA B4:**

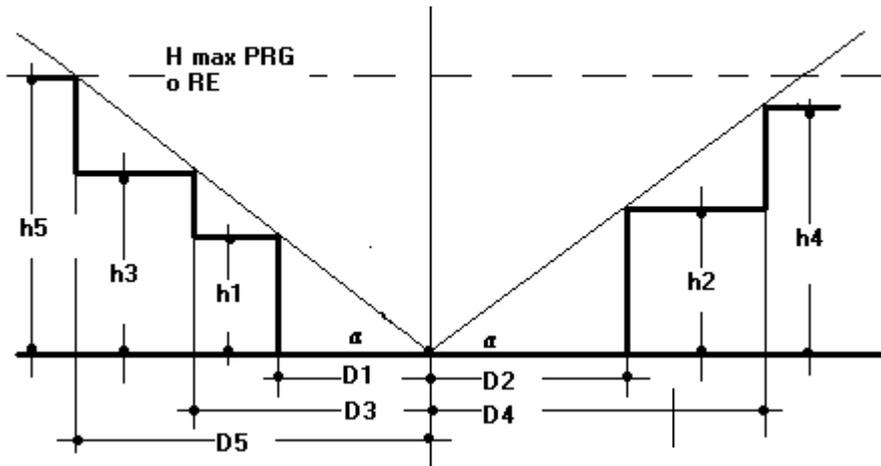
Il caso che segue la fronte F2 del nuovo edificio assorbe la F1 pur avendo una rientranza superiore a ml. 2.00, ne consegue quindi che le rientranze indipendentemente dalla loro misura costituiscono sempre un fronte unico (vedi caso precedente e quello raffigurato di seguito):



**ART. 119 INDICE DI VISUALE LIBERA (VI)**

1. **Indice di Visuale libera** - Rappresenta il rapporto che deve esistere fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, (escluse le fasce di rispetto), dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e/o edifici frontistanti, e l'altezza delle varie fronti.

**Schema C:**



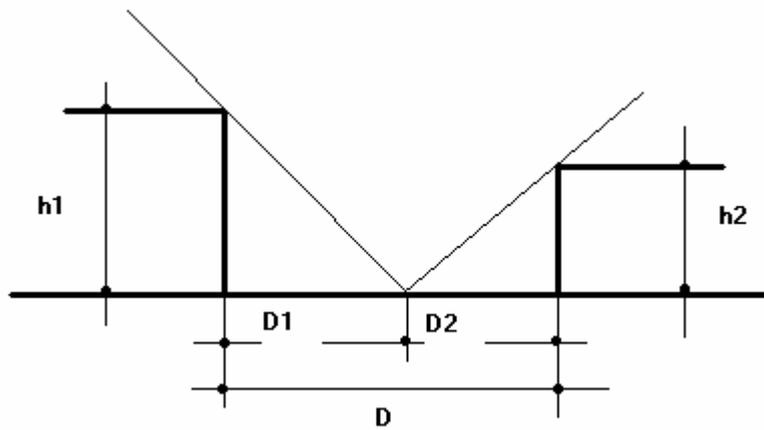
**Caso generale:  $D1/h1 = D2/h2 = D3/h3 = D/h = 0,5$  (posto  $h=Hf$ )  
 $D=D1+D2=0,5 (h1+h2) \geq 10$  ml**

Il profilo di ogni edificio, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa ortogonale, deve sempre essere contenuto verso un angolo di visuale libera costante.

2. La distanza fra le fronti dello stesso edificio e di edifici frontistanti risulterà dalla somma dei distacchi definiti dalla VI e pertinenti le fronti prospicienti. L'indice di Visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute che devono comunque osservare una distanza minima di ml. 3.00.

**Schema D:**

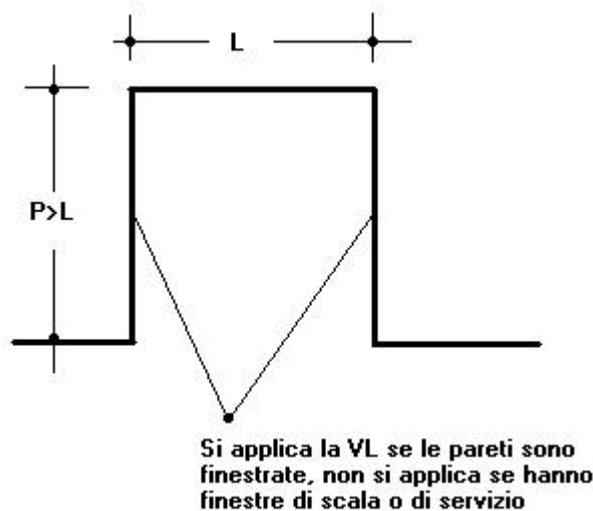
il distacco fra due fronti prospicienti di due edifici distinti che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti lo stesso edificio:



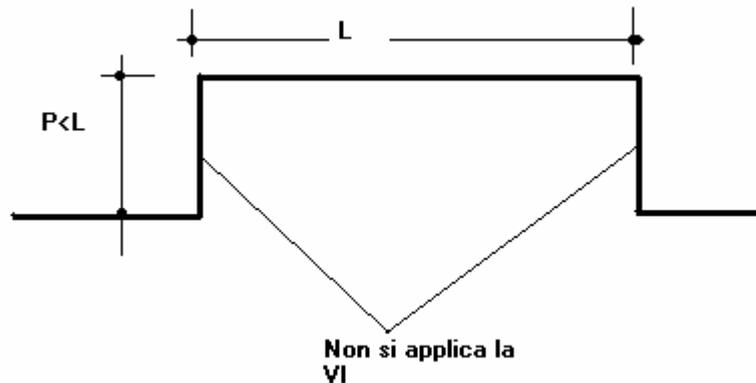
3. L'indice di Visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute o che abbiano finestre di scala. In corrispondenza degli angoli dei fabbricati le zone di visuale libera relative ai due fronti, non devono sovrapporsi, raccordandosi in linea retta e non in modo radiale.

**Schema E:**

4. Il criterio di VI non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche e/o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore della loro larghezza:



### **Schema F:**



### **ART. 120 ALTEZZA MASSIMA (Hmax)**

1. L'altezza massima del fabbricato è determinata come altezza massima tra quelle delle varie fronti (Hf): sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, antenne, campanili e strutture similari, elementi decorativi e di attrezzature per il gioco all'aperto.
2. L'altezza calcolata alla linea di gronda nei casi previsti per le zone A è l'altezza dell'edificio calcolata alla sua gronda più alta, in caso di copertura piana questa va determinata all'intradosso del solaio di copertura.

### **ART. 121 MISURA DELLA DISTANZA (D)**

1. Le distanze dai confini si misurano su un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta dei manufatti edilizi, così come definito dal precedente art.26, salvo quanto successivamente specificato.
2. Le distanze dai confini si misurano in modo radiale.
3. Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto, che determini Sc, dai confini di zona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, sono stabilite nelle norme di zona e/o nelle planimetrie di P.R.G. Per le zone A valgono le distanze definite dal Codice Civile.
4. La distanza D di un edificio da un altro edificio si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui al successivo comma.
5. Per le misure delle distanze, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui alle presenti norme.
6. Per le zone classificate A valgono le distanze definite dal Codice Civile.

### **ART. 122 DISTANZA FRA EDIFICI (D2)**

1. La distanza fra edifici è la distanza minima intercorrente fra edifici calcolata nel modo che segue.
2. La distanza fra edifici si misura come distanza tra fronti o pareti antistanti sulle rette perpendicolari al piano della facciata dell'edificio oggetto dell'intervento.

3. Le pareti si dicono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque delle pareti o fronti incontra la parte opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esiste tale condizione.
4. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti, va comunque rispettata una distanza di ml. 3,00 misurata in modo radiale.
5. La misura di detta distanza non tiene conto degli elementi aggettanti così come definiti nell'art.25 lettere c) ed e).
6. Per le zone di PRG nelle quali non è previsto l'indice di VI e in assenza di disciplina, la distanza fra le fronti dello stesso edificio, da costruirsi nell'ambito della stessa area di intervento, non potrà essere inferiore alla  $VI=0,5$ . Tale distanza è fissata in minimo ml. 3,00 quando le pareti sono cieche. Ai fini della determinazione del distacco fra pareti, non si considerano influenti le porzioni di edifici già esistenti aventi altezza inferiore a ml. 3,00, misurata dalla quota del terreno esistente al colmo del tetto.

#### **ART. 123 DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA' O DI ZONA (D1)**

1. Salvo che non sia diversamente disposto, la costruzione di qualsiasi manufatto che non determini Su e/o Sc deve rispettare comunque la distanza minima dai confini di proprietà e di zona di ml 3,00.  
Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza è soltanto quello che delimita zone territoriali omogenee classificate dal PRG: trascurando quindi le delimitazioni in sottozone.
2. La costruzione di balconi, pensiline a sbalzo, scale, cornicioni e qualsiasi altro elemento architettonico che non concorrono a formare Su e/o Sc potrà osservare, in deroga alla disposizione del precedente comma, una distanza minima dai confini di proprietà e di zona di ml. 1,50 solo in caso di interventi tesi al recupero edilizio di cui al c.2 del precedente art. 66 e nel caso di sopraelevazione quando l'edificio sia costruito a meno di ml. 5.00 dai confini.
3. Gli interventi di cui al precedente art.25, c.2 lettera l) rispettano una distanza minima dai confini di proprietà e di zona di ml.2,00. Costruzioni o loro parti che siano completamente interrato, rispetto al livello del terreno esistente in corrispondenza del confine di proprietà, devono rispettare, ivi comprese le piscine scoperte, la distanza di ml.1,50.
4. Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche esistenti, la distanza va riferita al confine stradale, anche se non coincidente con il confine di proprietà. In ogni caso vanno rispettati gli eventuali allineamenti fissati dalle norme di PRG.

#### **ART. 124 DISTANZA DAL CONFINE STRADALE**

1. La distanza dal confine stradale è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. In assenza di tali specifiche indicazioni, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto dal decreto di esecuzione del nuovo Codice della Strada sono quelli indicati dal presente articolo.
2. La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non possono essere inferiori a 3 m.
3. Le strade sono classificate in relazione alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, ai sensi dell'art.2 del Codice della Strada, nei seguenti tipi:
  - A) autostrade
  - B) strade extraurbane principali
  - C) strade extraurbane secondarie
  - D) strade urbane di scorrimento
  - E) strade urbane di quartiere
  - F) strade locali.
4. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 m. per le strade di tipo A;
- b) 40 m. per le strade di tipo B;
- c) 30 m. per le strade di tipo C;
- d) 20 m. per le strade di tipo F; ad eccezione delle “strade vicinali” come definite dall’art.3, comma 1, n.52 del Codice;
- e) 10 m. per le “strade vicinali” di tipo F;

Per le strade comunali, precedentemente classificate come vicinali di bonifica e/o private, che hanno funzione di collegamento locale a servizio dei soli residenti, la distanza minima prevista può essere ridotta a metri 10.00, previo parere dell’ufficio competente.

5. Fuori dei centri abitati ma all’interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 30 m. per le strade di tipo A;
  - b) 20 m. per le strade di tipo B;
  - c) 10 m. per le strade di tipo C.
6. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al precedente comma 5, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale per cui si applicano le disposizioni previste dal PRG vigente per le singole destinazioni urbanistiche, fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada per quanto riguarda il triangolo di visibilità nelle intersezioni e nelle curve.
7. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 5 m. per le strade di tipo A, B;
  - b) 3 m. per le strade di tipo C, F.
8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m..
9. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 metro sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali similari, sostenute da paletti infissi nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
10. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 metro sul terreno non può essere inferiore a 3.00 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m costituite come previsto dal precedente comma e per quelle di altezza inferiore ad 1 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.
11. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti non si applicano alle opere e colture preesistenti.
12. Le distanze dal confine stradale, all’interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 30 m. per le strade di tipo A;
  - b) 20 m. per le strade di tipo D.

Per le strade di tipo E ed F non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.
13. Le distanze dal confine stradale, all’interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzioni dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 3 m. per le strade di tipo A;
  - b) 2 m. per le strade di tipo D;

Per le altre strade non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

14. Sono fatte salve eventuali indicazioni grafiche degli elaborati del PRG vigente, come pure eventuali prescrizioni tecniche particolari degli Enti di gestione preposti.
15. Per quanto riguarda la fascia di rispetto e l'area di visibilità nelle intersezioni e nelle curve al di fuori dei centri abitati si rimanda a quanto disposto dagli artt. 16 e 17 del Codice della strada e dall'art.27 del relativo regolamento di attuazione.

#### **ART. 125 DISTANZA DAL CONFINE FERROVIARIO**

1. La distanza dalla zona o dal binario ferroviario è fissata dagli strumenti urbanistici in osservanza dell'art.235 della legge n.2248/1865 e degli articoli 49 e 50 del DPR n.753/1980. In assenza di tali specifiche indicazioni, i valori da rispettare sono:
  - a) fuori dai centri abitati m. 40.00 da ambo i lati da misurarsi dal limite di zona (recinzioni a non meno di m. 6.00 dalla rotaia più vicina);
  - b) nei centri abitati m 30.00 da ambo i lati da misurarsi dal limite di zona (recinzioni a non meno di m. 6.00 dalla rotaia più vicina);
  - c) non sono ammesse in nessun caso costruzioni in confine;
  - d) anche i vani tecnici dovranno rispettare le sopraccitate distanze.

Eventuali deroghe alle distanze di cui ai precedenti punti, sono ammesse, previo nulla osta delle Ferrovie dello Stato.

2. Eventuali deroghe alle distanze di cui al precedente comma, sono ammesse, previo nulla osta dell'Ente preposto nei casi di necessità e nel caso di ampliamenti di edifici fino al filo dell'allineamento definito anche da edifici vicini preesistenti.
3. Sono fatte salve eventuali indicazioni grafiche degli elaborati del PRG vigente, come pure eventuali prescrizioni tecniche particolari degli Enti di gestione preposti.
4. Per distanze inferiori a m 250 dal binario ferroviario gli edifici da realizzare devono soddisfare quanto previsto dal DPR 459/98.

#### **ART. 126 DISTANZA FRA ELEMENTI**

1. La distanza minima fra balconi, ballatoi, verande frontistanti ricadenti nell'ambito della stessa proprietà non potrà comunque essere inferiore a ml. 3,00.

#### **ART. 127 RIDUZIONE DELLE DISTANZE**

1. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile) non si applica:
  1. ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, ecc.); la distanza delle costruzioni dalle cabine elettriche deve essere rispettata in ml. 3.30 nel caso in cui i conduttori siano nudi e non inscatolati;
  2. ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc.); portici (solo al piano terra e frontistanti strade pubbliche), sia pubblici che privati vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
  3. alle strutture di arredo urbano pubbliche (chioschi, gazebi, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche, ecc.); allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici esercizi;

4. agli interventi su edifici esistenti per realizzare ascensori atti al superamento delle barriere architettoniche;
5. alle strutture leggere e modeste di sostegno di pergolati, tendoni, voliere aperte, ecc.;
6. agli interventi su edifici esistenti per realizzare una coibentazione a cappotto sulle pareti esterne, qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore a cm. 10;
7. agli interventi su edifici esistenti per realizzare scale antincendio e/o di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di legge;
8. a gradini e/o scivoli atti a superare un dislivello non superiore a ml. 1,00, tra piano di campagna e il piano di calpestio del 1° solaio fuori terra; bocche di lupo;
9. costruzione di campi per attività sportive e ricreative purchè privi di qualsiasi manufatto edilizio;
10. le norme sulle misure minime delle distanze non si applicano per la realizzazione di recinzioni, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada e rampe a cielo aperto di accesso a vani interrati/seminterrati.

#### **ART. 128 ALLINEAMENTI**

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici, la ricostruzione degli stessi, l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.
2. Rispetto degli allineamenti esistenti prevalenti. Qualora non sia individuabile l'allineamento prevalente oppure trattasi di strade o fronti di strade inedificate, dovrà essere rispettata la distanza minima prevista dalle norme di PRG.
3. Il Dirigente responsabile potrà consentire o imporre, motivatamente, 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.
4. Non concorrono a determinare l'allineamento i balconi, le pensiline a sbalzo, le scale esterne (come definite nel precedente art. 25 lettera e), gli ascensori e i manufatti condonati.

#### **ART. 129 COSTRUZIONE A CONFINE, IN ADERENZA, COLLEGATE E COSTRUZIONE CON PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE O CON PROGETTAZIONE UNITARIA**

1. In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato e trascritto alla conservatoria dei RR.II. ed allegato ai documenti della richiesta di permesso edilizio, è consentito costruire sul confine di proprietà e/o in aderenza eccedendo i limiti del profilo della parete esistente; in tal caso la progettazione unitaria dell'intervento sarà oggetto di rilascio di permesso di costruire la cui attuazione potrà avvenire anche in tempi diversi. La realizzazione contestuale degli interventi, nel caso di due o più lotti contigui, previsti nel progetto unitario di cui sopra o nell'ambito di progettazione urbanistica preventiva approvata non richiede comunque l'obbligo dell'atto di stipula di cui sopra.
2. E' consentita la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti a confine nei limiti del profilo della parete esistente. La costruzione in aderenza, in eccedenza ai limiti del profilo della parete esistente, è altresì ammessa nei casi previsti negli strumenti urbanistici di attuazione con previsioni planivolumetriche.
3. Le prescrizioni di cui ai precedenti articoli 119, 121, 122, 123 e 124 non vengono meno qualora gli edifici e/o pareti, in tutto o in parte, siano funzionalmente e strutturalmente collegati da elementi edilizi quali: tettoie, pensiline, elementi decorativi, pergole, mensole, terrazzi, portici e comunque da qualsiasi altra tipologia di collegamento; solo qualora l'intervento ricada all'interno della stessa proprietà e gli edifici non eccedano un Hmax di ml.7,50 gli elementi di cui sopra, purchè comportino superficie coperta concorrono a non determinare la distanza fra gli edifici, che comunque non può essere inferiore ai 6,00 ml.

4. Gli edifici posti in confine e/o a distanza inferiore a quella minima prevista dalle presenti norme e dalle norme di attuazione del PRG e con H max al colmo del tetto inferiore o uguale a ml. 3,00 non possono essere sopraelevati.

#### **ART. 130 ALTEZZA INTERNA LOCALI**

1. L'altezza interna (Hi) del locale è determinata dalla distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle eventuali travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.  
Nei soli casi in cui la presenza di travi e/o irregolarità costituisca un'orditura tale da determinare un reale abbassamento (e per il numero delle travi presenti e per il ridotto interspazio tra di esse) dell'altezza utile interna, quest'ultima deve essere misurata all'intradosso delle travi (al riguardo si prenda come riferimento un interasse di ml.1,25).
2. Quando il soffitto o controsoffitto del locale è inclinato o voltato, la misura media convenzionale viene ricavata dal rapporto tra il volume netto interno del locale e la superficie del suo pavimento, che determina l'altezza virtuale; escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero altezza inferiore a ml. 1,80.
3. In tutti i casi in cui l'altezza interna, calcolata nei modi di cui ai precedenti commi, non consenta l'utilizzo del vano come superficie utile abitabile (SUA, precedente art.29) ma soltanto come locale di servizio (SNR) e pertanto inquadrabile ai sensi del precedente art.30, il rapporto illuminante dovrà essere uguale o inferiore ad 1/16.
4. Ai fini del calcolo della Su il criterio di misurazione dell'altezza per i sottotetti è fissato dal precedente art.25.

**CAPITOLO 9°**  
**APPLICAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI - VARIE**

**ART. 131 RECUPERO A FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTI ESISTENTI**

1. Per gli edifici ad uso prevalentemente residenziale, dotati di sottotetti esistenti alla data del 23.04.1998, è consentito il recupero a fini abitativi della superficie avente altezza utile media superiore o uguale a m.2,40 per i locali abitativi e m. 2.20 per locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli, calcolata ai sensi del precedente art. 130 e aventi un rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore ad 1/16.  
La Legge Regionale 11/98 consente il recupero a fini abitativi dei sottotetti degli edifici per l'utilizzo dei volumi esistenti, tenuto conto che la legge non prevede aumenti volumetrici, né aumento del numero dei piani e consente la deroga solo alle norme igienico-sanitarie espressamente indicate.  
Per fabbricati esistenti si intendono quelli che alla data di entrata in vigore della Legge (23.04.1998) sono provvisti di certificato di abitabilità o di conformità edilizia o, se si tratta di edifici antichi, sono stati denunciati all'Ufficio Tecnico Erariale entro tale data.
2. Gli interventi di recupero di cui al comma precedente devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, senza modificazione delle pendenze delle falde. Sono consentite aperture di lucernari. La realizzazione di abbaini deve mantenere le stesse pendenze delle falde interrotte. Possono essere realizzate aperture per terrazzi dove non occorra procedere alla realizzazione di abbaini.
3. Gli interventi di recupero di cui al primo comma sono classificati, ai sensi della legge regionale n.11/98, come ristrutturazione edilizia di cui al precedente art. 74 e sono soggetti a DIA.
4. Gli interventi di recupero di cui al primo comma sono subordinati al reperimento degli spazi di parcheggio privato. Qualora non sia possibile reperire gli spazi suddetti sarà monetizzata nella misura da definirsi dal Comune.
5. Le norme del presente articolo non si applicano in zona omogenea A, dove continua ad applicarsi, nel rispetto del precedente terzo comma, il precedente art. 81 e agli edifici ricadenti in zona agricola.

**ART. 132 ASSERVIMENTO DI AREE**

1. Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computati le superfici utili delle costruzioni esistenti asservendo ad essi l'area corrispondente applicando gli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.
2. Non è ammesso asservire aree aventi diversa destinazione di zona omogenea ed aree esterne non contigue al territorio comunale ad esclusione delle zone E1 ed E2, è ammesso soltanto per aree contigue fatta salva ogni diversa espressa disposizione.
3. L'asservimento di aree deve essere stipulato nelle forme di legge, registrato e trascritto alla conservatoria dei RR.II. ed allegato ai documenti della richiesta del permesso di costruire.

**ART. 133 STATO ESISTENTE**

1. Al fine dell'applicazione degli indici e delle norme di P.R.G., qualora si faccia riferimento allo stato esistente o preesistente, questo, in assenza di una espressa e diversa indicazione della specifica norma, è da intendersi riferito a quello esistente alla data di adozione del P.R.G. vigente.
2. Quanto sopra vale anche per gli immobili o loro parti per i quali sia stata rilasciata concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art.31 della Legge n.47/85 e/o successivi provvedimenti di legge in tema di sanatoria edilizia. In sostanza in caso di esistenza di opere abusive oggetto di domanda di condono e/o già condonate (sanate) insistenti sul medesimo lotto, queste debbono essere computate ai fini del rispetto degli indici, delle destinazioni d'uso in relazione a nuovi interventi edilizi che si vogliono realizzare. Non possono essere ricostruite (questo in relazione a qualsiasi tipologia di intervento edilizio) alle preesistenti distanze, se non conformi alla normativa vigente,

ed in ogni caso quando trattasi di manufatti le cui caratteristiche tecniche-costruttive siano improprie e/o tali da configurare un insieme di elementi male assemblati e privi di rigidità propria e di scarsa consistenza statica, configurabili come superfetazioni e quando il risultato è quello di ottenere una costruzione stabile con connotati completamente diversi tali da perdere le caratteristiche fondamentali del manufatto originario.

3. La verifica della Su deve essere condotta utilizzando, sia per lo stato precedente che per quello posteriore l'intervento, i criteri di calcolo di cui all'art.25, previa determinazione della capacità edificatoria secondo quanto prescritto dal presente Regolamento Edilizio e dal PRG vigente.

#### **ART. 134 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO**

1. Gli edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, che siano in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G. vigente, ove non sia previsto l'intervento mediante PUE di iniziativa pubblica o la destinazione di P.R.G. non preveda l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazione soltanto per adeguarsi alle norme di P.R.G.; potranno inoltre essere soggetti ad intervento di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di totale o parziale demolizione.  
I medesimi interventi sono consentiti per gli edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti condonati ai sensi della Legge 47/85 e/o della Legge 724/94 e successive modifiche qualora in contrasto con gli indici edilizio-urbanistico del PRG Vigente salvo quanto disposto dal precedente Art. XIII.6, c.2 ultimo capoverso.
2. Nel caso che detti edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, ricadano in PUE di iniziativa pubblica e/o in zone preordinate all'esproprio, saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e di demolizione totale.
3. Per gli immobili sede di attività produttive inquinanti sono anche consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbattere i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti purchè ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.
4. Per gli immobili condonati vale la disposizione di cui al precedente articolo comma secondo. Per gli edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti condonati ai sensi dell'art.31 della legge n.47/85 e/o altri provvedimenti di legge in materia di sanatoria edilizia qualora in contrasto con gli indici edilizio-urbanistici del PRG vigente sono consentiti unicamente gli interventi di cui al precedente primo comma.

#### **ART. 135 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

1. In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il PUE, ed in quelle disciplinate da PUE approvati e convenzionati e/o da progetti unitari approvati, il Piano Regolatore Generale si attua, purchè le opere di urbanizzazione primaria siano esistenti ed adeguate ovvero esista l'impegno a realizzarle, per intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio di titolo edilizio oneroso o gratuito.
2. L'intervento edilizio diretto può essere effettuato sia da operatori pubblici, sia da privati, alle condizioni prescritte dalle presenti norme e dal vigente PRG.
3. L'intervento edilizio diretto può essere subordinato a progettazione unitaria per edifici e/o opere su richiesta del privato nonchè su determinazione del Dirigente responsabile; quest'ultimo caso ricorre solo qualora si abbia una particolare complessità dell'intervento edilizio o qualora le opere di urbanizzazione primaria siano mancanti o in larga misura carenti, o per la realizzazione delle stesse siano interessate aree di più proprietari, o, pur trattandosi di unica proprietà, l'ampia dimensione e la complessità o rilevanza dell'intervento ne rendano opportuno lo studio preventivo, anche se interessa zone omogenee diverse. In tali casi lo standard pubblico da reperire è esclusivamente quello individuato nelle tavole di PRG.

#### **ART. 136 COSTRUZIONE TEMPORANEA, PRECARIA**

1. Posto che i concetti di precarietà, temporaneità, provvisorietà, facile rimozione sono tra loro simili, si può indicare comunque tale specificazione:
  - per costruzione temporanea facilmente rimovibile si deve intendere quella destinata a far fronte a specifiche esigenze e che non comporta permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si colloca;

- il concetto di facile rimozione inerisce a quello di costruzione, ove è necessario che la rimozione avvenga per smontaggio e non per demolizione e non richieda l'impiego di particolari attrezzature trattandosi di elementi interconnessi e leggeri. I manufatti di facile rimozione sono costituiti da strutture prive di fondazioni, anche puntuali, ma semplicemente ancorate al suolo (con l'impiego di tecnologia sufficiente a garantirne la stabilità) e sono di modeste dimensioni. Eventuali allacci alle reti tecnologiche devono essere rimovibili in ogni momento.

Le opere di cui sopra possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo.

2. Rientrano fra le costruzioni descritte al precedente comma, purchè di modeste dimensioni:

- chioschi/box provvisori;
- serre mobili;
- costruzioni ad involucro precario, cioè privo di rigidità propria quali teli, membrane e simili;
- tendoni o tende;
- strutture reticolari per rappresentazioni occasionali di durata limitata, tribune per un massimo di 50 posti;
- ripari mobili e provvisori;
- prefabbricati leggeri, containers, mobilhome o maxicaravan e simili, allestimenti mobili;
- bussole di ingresso e/o costruzione di infissi a tamponamento di spazi esistenti per sedi pubbliche e/o di uso pubblico dettate da contingenti ragioni di sicurezza o igienico-sanitarie.

3. Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee aventi le caratteristiche specificate ai commi precedenti, deve richiedere un apposito Nulla Osta, in cui è previsto un termine di validità, comunque non superiore a tre mesi, presentando la documentazione sottoelencata:

- a) domanda in carta semplice e firma del richiedente e del proprietario;
- b) planimetria in scala 1:1000 e stralcio di PRG;
- c) rappresentazione grafica del manufatto nei suoi elementi essenziali (altezze, distanze, dimensioni);
- d) documentazione fotografica dei luoghi;
- e) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine prefissato e fermo restando quanto disposto dal successivo comma 11, i manufatti e ricondurre in stato pristino i luoghi interessati dall'intervento senza nulla pretendere.

4. Trascorso il termine prefissato, le strutture di cui sopra devono essere rimosse e ne deve essere data opportuna comunicazione al Comune.

In alternativa, nel caso di conformità al PRG e sussistendone tutti i necessari presupposti, dovrà essere regolarizzata la situazione con l'ottenimento di idoneo titolo edilizio e con il pagamento dei contributi se dovuti.

5. Il termine di durata massima prefissato non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori. Gli Enti pubblici proprietari dell'area possono stabilire termini diversi.

6. Allo scadere del termine massimo stabilito, inoltre, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata. Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini essa sarà considerata abusiva ai sensi del successivo comma 14. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, il Comune provvederà d'ufficio, imputando tutti i costi per la rimessa in pristino dei luoghi al soggetto inadempiente.

7. Si rende necessario il preventivo ottenimento di apposito titolo abilitativo edilizio, quando ricorrono le circostanze sotto precisate:

- a) quando il manufatto, pur non infisso al suolo ma solo ad esso aderente in modo stabile, è destinato ad una utilizzazione perdurante nel tempo, anche se intervallata da pause stagionali;
- b) qualora si tratti di roulotte, rimorchi e case mobili anche se regolarmente immatricolati, quando la stabile permanenza e/o utilizzazione di servizi di rete, ovvero la dotazione di scarichi, ne configuri un uso prolungato nello stesso luogo;
- c) i box prefabbricati di qualsiasi genere e dimensione, anche se semplicemente appoggiati al suolo, non costituenti pertinenza di cantieri edili o di manifestazioni a carattere temporaneo;
- d) i manufatti che vengono installati e rimossi secondo un periodo ciclico, destinati a rinnovarsi, anche con modalità diverse, per un tempo indeterminato e quindi tendenti a soddisfare necessità che non hanno precisi limiti temporali.

8. Necessitano, invece, di una semplice comunicazione le seguenti particolari opere temporanee e/o precarie, il cui mantenimento è consentito per un periodo non superiore a 30 (trenta) giorni:

- opere di puntellatura dettate da esigenze di pubblica incolumità: in tali casi il periodo massimo consentito è stabilito nell'ordinanza pubblica;
- allestimenti da realizzare in occasione di: feste, festival, concerti, promo -pubblicitari, spettacoli, manifestazioni sportive-culturali-ricreativi, fiere e simili;
- scenari cinematografici, televisivi; esposizioni artistiche; stands informativi e igienico-sanitari;
- impianto mobile (del tipo carrellato) e/o temporaneo e/o pannelli di telefonia mobile: in tali casi il periodo massimo consentito è di cinque mesi.

La comunicazione si limita a descrivere i luoghi e l'entità delle opere da realizzare nell'osservanza delle prescrizioni del presente Regolamento a firma del proprietario o avente titolo dell'area e del soggetto attuatore.

9. Sono fatte salve e rispettate le competenze delle Soprintendenze e degli Enti proprietari delle aree anche demaniali nonché il rispetto dei requisiti di sicurezza ed igienico-sanitario, nonché sulla eliminazione delle barriere architettoniche, cui dovrà farsi carico esclusivamente e responsabilmente il soggetto attuatore degli interventi anche ai fini dell'acquisizione del parere di competenza della Commissione Tecnica Provinciale di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo.  
Le opere di cui ai precedenti commi sono soggette, ove occorra, a preventiva autorizzazione della Soprintendenza oppure ad autorizzazione ambientale, nei casi in cui le stesse debbano essere mantenute per un periodo superiore a 15 giorni.
10. Lo scarico delle acque reflue e/o meteoriche è soggetto ad autorizzazione da parte del Gestore del Servizio Idrico Integrato ai sensi del "Regolamento degli scarichi civili e produttivi che recapitano in reti fognarie pubbliche", se in rete fognaria pubblica; se tale scarico avviene in un corso d'acqua superficiale è soggetto ad autorizzazione rilasciata dal Servizio Ambiente del Comune di Ravenna.
11. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.
12. Il mantenimento delle opere di cui sopra per periodi superiori a quelli fissati è autorizzato esclusivamente nel caso in cui esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico. In tal caso la proroga non potrà eccedere gli ulteriori 3 mesi. Il Nulla Osta viene rilasciato previa delibera assunta dalla Giunta Comunale.
13. I termini di cui sopra si intendono, senza soluzione di continuità, comprensivi del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione dei manufatti e alla rimessa in pristino delle aree/immobili.
14. Le opere temporanee e/o precarie esistenti al momento della entrata in vigore del presente Regolamento devono essere rimosse entro 120 giorni da tale data. Decorso inutilmente tale termine, dette strutture saranno considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio di cui alla legge n.47/85.
15. La costruzione di manufatti temporanei disciplinati in specifici regolamenti e/o progetti urbanistici preventivi, sono da questi regolati ed in ogni caso prevalgono sul presente e successivo articolo. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui al successivo art.137. Le costruzioni temporanee su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico.
16. Al fine di garantire una completa e costante osservazione degli interventi operati sul territorio presso il Servizio Gestione, Controllo Edilizio e Sportello Unico per l'Edilizia, sono raccolte copie di tutti gli atti di autorizzazione alla realizzazione di costruzioni temporanee rilasciate ovvero delle comunicazioni di cui al presente e al successivo articolo. Ogni altro Servizio o ufficio, che in base al presente o altre norme regolamentari rilascia autorizzazioni/comunicazioni per le costruzioni temporanee/precarie, ne trasmette copia al Servizio Gestione, Controllo Edilizio e Sportello Unico per l'Edilizia.

#### **ART. 137 STRUTTURE TEMPORANEE A SERVIZIO DI PUBBLICI ESERCIZI**

1. Compatibilmente con lo stato dei luoghi e con le tipologie dei fabbricati esistenti, è ammessa l'installazione di strutture temporanee, anche tamponate, ma completamente smontabili, a servizio di pubblici esercizi ed alberghi. Devono essere preferibilmente interessate aree private, mentre per quelle pubbliche occorre dimostrarne preventivamente la disponibilità.

Tali manufatti non sono computabili ai fini di volumi e superfici utili, la loro superficie coperta non può eccedere il 50% dell'attività esistente al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento. Qualsiasi manufatto può essere installato solo al piano terra e non possono ammettersi coperture di terrazzi scoperti o balconi.

L'installazione deve avvenire in conformità a quanto previsto dal Codice Civile e del Codice della Strada; non possono essere interessate aree verdi, aiuole ed alberature anche singole e nemmeno spazi di parcheggio pubblico o privato; il traffico veicolare e pedonale non deve risultare limitato in alcun modo.

I materiali da adottare devono garantire un facile smontaggio; per i tamponamenti è consentito l'uso di pannelli in vetro e plexiglass senza sottostanti zoccolature in qualsiasi materiale.

Non sono ammessi ulteriori elementi incongrui sulle strutture oggetto di tamponamento (es. tende aggettanti, pergolati, pali portabandiera, fioriere, standardi, ecc.).

La pavimentazione, dove non venga utilizzata quella esistente, dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti.

La realizzazione di impianti tecnici, compreso gli allacci alle reti, dovrà essere realizzata in conformità ai vigenti criteri di sicurezza e comunque tali da essere facilmente rimossi.

L'altezza massima di qualsiasi struttura temporanea non può superare m. 3,50, nel caso la destinazione d'uso non rientri più tra quelle sopraindicate, ogni manufatto deve essere tempestivamente rimosso.

Può essere presa in considerazione l'installazione di strutture comuni tra pubblici esercizi ricadenti nel medesimo edificio.

2. In centro storico tali manufatti dovranno essere realizzati con strutture leggere in metallo verniciato, legno e vetro e non dovranno alterare le tipologie e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti e devono inserirsi in modo adeguato nel contesto ambientale. Ogni caso sarà comunque valutato singolarmente in rapporto alla peculiarità del sito e degli edifici e quindi giudicato compatibile o meno.
3. Nei Centri del litorale in presenza di area pubblica o privata ad uso pubblico, tali impianti sono ammessi a condizione che non coprano lo spazio pedonale in misura superiore al 50% della sua profondità, tale misura è estensibile a mt.3 nel caso in cui l'edificio abbia un arretramento stradale pari a mt.5.00; la loro installazione non dovrà ostacolare in alcun modo il traffico pedonale. Pertanto la restante area non dovrà essere minimamente occupata con tavoli, sedie, materiale d'arredo o quant'altro. Sarà cura della Ditta richiedente rendere agevole la pedonabilità dell'area scoperta, mediante la rimozione di manufatti che ne siano di ostacolo e l'unificazione della quota di calpestio della pavimentazione.
4. Sarà cura del richiedente eseguire la pavimentazione e la sistemazione dell'area pedonale antistante la struttura, secondo le indicazioni del Comune. E' inoltre a cura del richiedente il ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi e delle pavimentazioni in caso di rimozione del manufatto.  
Saranno a cura e spese del soggetto autorizzato la rimozione ed il ripristino del manufatto eventualmente necessari in caso di lavori da parte di Enti Pubblici quali Amministrazione Comunale, Telecom, Enel, Hera.
5. I manufatti di cui al precedente primo comma dovranno rispettare la distanza di cui al precedente art.123 c.1 e c.4 ed essere oggetto di idonea manutenzione conformemente alle disposizioni di cui al successivo art.190.
6. Tali manufatti sono soggetti a DIA nei modi definiti nel precedente art.136. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque il diritto di richiederne la rimozione in qualsiasi momento su semplice avviso, per ragioni di interesse generale, senza che il soggetto autorizzato possa richiedere risarcimenti di qualsiasi genere e tipo. La rimozione potrà essere richiesta qualora esista esigenza di progettazione di arredo urbano lo dovessero esigere e a norma dei commi 11 e 12 del precedente art.136.  
Il soggetto autorizzato dovrà presentare atto di impegno, registrato e trascritto, alla rimozione e adeguata fidejussione nei modi indicati nel precedente art.136.
7. La denuncia deve essere corredata da idoneo titolo da parte dell'Ente proprietario dell'area interessata nonché nell'osservanza delle disposizioni di cui all'art.113 c.5.
8. Per quanto non specificato nel presente articolo si fa riferimento ai criteri fissati nel precedente art. 136 e/o ai regolamenti specifici.

## **ART. 138 STRUTTURE TRASFERIBILI E INVOLUCRI**

1. Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili stagionalmente, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, nonché coperture di impianti sportivi aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione, quali palloni pressostatici, strutture geodetiche e simili, non rientrano nel calcolo della Su; se ed in quanto ammessi dagli strumenti urbanistici, devono essere sottoposti a DIA, fatto salvo quanto disposto dai precedenti articoli 136 e 137.
2. Le predette opere non devono limitare la visibilità per la circolazione stradale e relativa segnaletica. L'accesso e l'uscita del pubblico deve avvenire in modo da evitare intralci alla circolazione stradale.
3. Detti interventi per la loro particolare connotazione possono essere sottoposti all'esame del C.Q.A.P. che può suggerire soluzioni idonee a rendere l'intervento compatibile col contesto circostante.

#### **ART. 139 LOTTO EDIFICATO E INEDIFICATO**

1. Per lotto ineditato si intende un'area libera da manufatti edilizi il cui uso, le caratteristiche e l'accessibilità ne rendono possibile una edificazione autonoma. Di converso si deve intendere lotto edificato l'insieme di tutte le superfici funzionalmente collegate alla costruzione esistente alla data di adozione del PRG, l'area di pertinenza comprende anche quei mappali marginali, non autonomamente accessibili e/o utilizzabili ai fini edificatori; in ogni caso deve considerarsi l'intera superficie che ha concorso a determinare la superficie utile dell'edificio esistente.

**TITOLO TERZO**  
**PROCEDURE ED ADEMPIMENTI**

**CAPITOLO I\***  
**PROCEDURE FACOLTATIVE**

**ART.140 RICHIESTA E RILASCIO DI VALUTAZIONE PREVENTIVA**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può richiedere preliminarmente allo Sportello Unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento.
2. Il progetto di massima, da presentarsi in due copie, è generalmente costituito dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari, redatti in forma anche semplificata, tutti riducibili in formato UNI A4 elaborato unico:
  - a) Stralcio di PRG, planimetria, almeno in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
  - b) rilievo quotato dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati e/o manufatti esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti;
  - c) rilievo quotato degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, le altezze e le distanze, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e) relazione illustrativa dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
  - f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);
  - g) dichiarazione relativa all'esistenza di vincoli (di qualsiasi tipo e genere), alla categoria dell'intervento, lo stato delle opere di urbanizzazione, la zona o sottozona di appartenenza al PRG, agli indici e parametri e alle limitazioni urbanistiche ed edilizie, alle destinazioni d'uso relative alla proprietà;
  - h) compatibilità relativa agli strumenti urbanistici preventivi e/o normativa di settore, al PTCP e ai Piani di Bacino.
3. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello Unico per l'edilizia entro 45 giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata. Il rilascio della valutazione preventiva viene tempestivamente comunicato agli interessati per il ritiro, mezzo Raccomandata R.R.
4. Nel caso di immobili ricadenti in più zone omogenee distinte nel PRG la valutazione preventiva è rilasciata con atto unico nel quale sono specificate le indicazioni di cui al secondo comma precedente per le singole zone.
5. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività per il progetto elaborato in conformità a quanto ivi indicato. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al REC.
6. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinata al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune in relazione alla complessità dell'intervento.
7. La richiesta di valutazione preventiva non comporta l'acquisizione del parere della CQAP fatta salva la facoltà di richiesta contestuale di cui al successivo articolo.
8. La valutazione preventiva sostituisce il certificato d'uso di cui alla previgente LR n.33/90. Resta fermo il certificato di destinazione urbanistica di cui alla Legge n.47/85 nei casi e per le finalità dalla stessa previsti.

#### **ART. 141 RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO ALLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO**

1. E' possibile richiedere da parte degli aventi titolo a ottenere titolo edilizio parere preventivo alla Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio; tale richiesta deve essere inoltrata su apposita modulistica; le documentazioni da allegarsi non corrispondono a quelle da presentarsi in una richiesta edilizia, ma certamente devono permettere ai componenti della commissione di avere tutti gli elementi utili dello stato di fatto (comprese le foto) e di progetto, nonché dell'inserimento nel contesto urbano per permettere una valutazione di merito.
2. Il pre-parere può essere richiesto nei casi in cui sia necessario un parere obbligatorio ai sensi del precedente art.4 c.3 su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia-urbanistica assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione, per la rilevanza dell'intervento e nei casi di immobili aventi particolare pregio e valore architettonico-paesaggistico-ambientale.
3. Se gli elaborati prodotti sono uguali a quelli presentati successivamente per la richiesta di permesso di costruire e il parere è positivo, la pratica non dovrà ritornare in commissione per un nuovo parere.
4. Il parere espresso è visibile nei modi indicati dal precedente art.6 c.11, chi volesse una certificazione formale dello stesso dovrà pagare un diritto di segreteria.

**CAPITOLO 2\***  
**PROCEDURE OBBLIGATORIE**

**ART.142 PARERI, AUTORIZZAZIONI, NULLA OSTA E ASSENSI**

1. Ai fini della realizzazione dell'intervento qualora sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati da Amministrazioni pubbliche occorre distinguere tra le tipologie elencate ai successivi articoli.

**ART.143 PARERI, AUTORIZZAZIONI, NULLA OSTA E ASSENSI OBBLIGATORI**

1. Sono ricompresi in questa categoria i pareri resi, se ed in quanto previsti, dall'Azienda Unità Sanitaria Locale (AUSL) e dall'Agenzia Regionale di Protezione Ambientale (ARPA) espressi secondo le modalità indicate negli appositi accordi tra Enti.
2. La rispondenza del progetto al rispetto dei requisiti estetici, già valutati dalla CQAP in sede di parere preventivo su una identica soluzione progettuale, può essere autocertificata dal progettista al momento della richiesta del titolo abilitativo al fine di eliminare il successivo parere da parte della Commissione stessa.
3. La rispondenza del progetto ai requisiti igienico – edilizi di cui al Titolo V del presente Regolamento deve essere resa dal progettista mediante autodichiarazione per tutte le destinazioni d'uso. Su tali asseverazioni verranno effettuati i controlli anche a campione secondo i principi di cui all'art. 184 con particolare attenzione alle destinazioni d'uso caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente di cui al successivo art.167.
4. Qualora le opere insistano su aree soggette a vincoli, fasce di rispetto o usi pubblici i relativi pareri devono essere resi dalle Autorità preposte alla tutela prima del perfezionamento del titolo edilizio ad esclusione di quelli necessari prima dell'inizio dei lavori.

**ART.144 CONFERENZA DEI SERVIZI**

1. I pareri obbligatori prima del perfezionamento del titolo possono essere raccolti tramite l'indizione di conferenza dei servizi di cui agli artt. 14 e seguenti L.241/90 ogniqualvolta sia opportuno effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento.
2. Nel caso in cui non si provveda ad indire conferenza dei servizi, i pareri devono essere depositati in copia presso il Comune o acquisiti dallo Sportello Unico per l'edilizia.

**Art. 145 PARERI, AUTORIZZAZIONI, NULLA OSTA E ASSENSI OBBLIGATORI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI**

1. La legge prevede pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori
2. A titolo esemplificativo si indicano i seguenti:
  - a) Approvazione delle opere insistenti su beni culturali o vincolati;
  - b) Autorizzazione agli scarichi delle acque;  
e quanto previsto nel successivo art.174

**CAPITOLO 3\***  
**TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E RELATIVI PROCEDIMENTI**

**ART.146 OGGETTO**

1. I titoli abilitativi edilizi sono la denuncia di inizio attività e il permesso di costruire. La domanda per il permesso di costruire e la DIA sono presentati allo Sportello Unico per l'edilizia corredati dai documenti prescritti dal presente Regolamento.
2. Le fasi del processo edilizio, che può intervenire tramite intervento edilizio diretto o piano urbanistico preventivo, si compone di tre fasi:
  - a) progettazione, presentazione ed acquisizione del titolo abilitativo;
  - b) esecuzione dell'opera che comprende anche eventuali varianti/modifiche al progetto originario;
  - c) conformità edilizia e agibilità.
3. L'attività di gestione del processo edilizio ha inizio con la presentazione della domanda o della denuncia di inizio attività corrispondenti al procedimento edilizio cui si riferiscono e si conclude con l'emissione di un provvedimento o con l'esercizio dei controlli nei casi previsti dalla legge o dal presente Regolamento.
4. Il titolo edilizio può essere:
  - a) gratuito;
  - b) oneroso;
  - c) convenzionato.
5. In tutti i casi in cui nel presente Regolamento si fa riferimento al titolo abilitativo e/o edilizio questo va inteso indifferentemente tanto per il permesso edilizio, quanto per la denuncia di inizio attività, salvo che non sia diversamente specificato.

**ART.147 SOGGETTI LEGITTIMATI A RICHIEDERE IL TITOLO ABILITATIVO**

1. Sono legittimati a richiedere il titolo edilizio di cui al precedente art. 146 i seguenti soggetti:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - f) i locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile; l'amministratore del condominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
  - g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.Nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo può essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, oppure, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura;
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e/o di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica purchè dimostri che l'atto di concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di titolo edilizio;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;

- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
  - l) In luogo del titolare possono presentare domanda:
    - il delegato, procuratore o mandatario;
    - il curatore fallimentare;
    - il commissario giudiziale;
    - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
2. Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda del permesso edilizio deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza. Per gli immobili di proprietà dello Stato il titolo edilizio dovrà essere richiesto nel rispetto e nei modi stabiliti dall'art.4 della legge n.10/1977.
  3. Ai sensi dell'art.46 del DPR n. 445/2000 i soggetti di cui ai precedenti commi possono attestare i relativi diritti, dichiarandone la titolarità, anche a mezzo di autocertificazione da rendersi nei modi di legge.
  4. In caso di comunione di proprietà (comproprietà) la domanda deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo.
  5. Domande che non ottemperino quanto prescritto dal presente articolo sono improcedibili.

#### **ART.148 AUTOTUTELA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

1. Fatta salva l'ipotesi di errate o false rappresentazioni degli elementi di fatto, quando dall'emanazione del provvedimento siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino;
2. L'eventuale presentazione di atti di impulso non comporta di per sé obbligo per l'Amministrazione di provvedere, salvo che non sia espressamente previsto dalla legge l'obbligo di risposta all'istanza stessa;
3. Qualora vengano riscontrati errori materiali contenuti in provvedimenti emanati, si procede alla correzione degli stessi tramite rettifica;
4. Qualora vengano riscontrati vizi nei provvedimenti o emergano contrasti con la normativa urbanistico-edilizia, sia sulla base di dichiarazione di conformità del progettista, sia in assenza di questa, l'Amministrazione o gli altri soggetti interessati al processo edilizio, dopo avere esaminato l'effettiva rilevanza dei vizi sulla definizione dei procedimenti e quindi sui provvedimenti emanati, procedono, ove possibile, alla rimozione dei vizi stessi con la partecipazione dei soggetti interessati;
5. Al fine di conservare l'atto amministrativo adottato e i relativi atti procedimentali, ove possibile d'intesa con le parti interessate, l'Amministrazione, nei casi previsti dalla legge:
  - a) coinvolge le autorità competenti ad esprimere pareri, rilasciare autorizzazioni, assensied altri atti similari;
  - b) garantisce la partecipazione al procedimento dei privati interessati con gli strumenti previsti in materia di procedimento amministrativo;
  - c) rimuove i vizi sanabili, anche con modalità esecutive in variazione del progetto già assentito;
  - d) facilita gli accordi procedimentali;
6. Se la rimozione dei vizi non può essere o non viene conseguita, l'Amministrazione provvede ad annullare integralmente o parzialmente, a seconda della rilevanza dei vizi, i provvedimenti emanati;
7. L'annullamento interviene ove possibile secondo i principi generali di autotutela di cui al precedente comma 1.

#### **ART.149 TRASFERIBILITA' DEL TITOLO E DIRITTI DEI TERZI**

1. I titoli abilitativi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.
2. La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza del titolo edilizio e vincola il subentrante o l'avente titolo ai contenuti dell'atto medesimo.
3. Il titolo edilizio non è volturabile se i lavori sono totalmente ultimati.
4. Eventuali mutamenti nella titolarità del bene devono essere comunicati tempestivamente prima del rilascio del titolo edilizio.

#### **ART. 150 AUTOCERTIFICAZIONE**

1. E' opportuno tenere in considerazione la previsione normativa di cui al D.P.R. n. 445/2000 che stabilisce che nel caso in cui gli stati, i fatti e le qualità personali dichiarati siano certificabili o attestabili da parte di un altro soggetto pubblico, l'Amministrazione procedente entro 30 giorni richiede direttamente la necessaria documentazione al soggetto competente. In tale caso, per accelerare il procedimento, l'interessato può trasmettere, anche attraverso strumenti informatici o telematici, una copia fotostatica, ancorché non autenticata, dei certificati o documentazione di cui sia in possesso. Tuttavia deve rammentarsi che l'interessato non ha un onere preciso in tal senso, ma svolge nei confronti dell'Amministrazione richiedente una semplice azione di collaborazione.

#### **ART. 151 SISTEMI INFORMATICI**

1. Il Comune si avvale di sistemi informativi, quali il Sistema Informativo Edilizio (SIE) e Sistema Informativo Territoriale (SIT). La consultazione da parte di privati o altri Enti potrà avvenire nei modi e secondo le garanzie che l'Amministrazione Comunale vorrà indicare (protezione dei dati, garanzia della privacy, password, ecc).
2. I progetti edilizi possono essere presentati su supporto cartaceo oppure su supporto informatico.
3. Il Comune predispose i mezzi organizzativi per incentivare la presentazione in via telematica di istanze, e relativi progetti, da parte del cittadino e degli interessati al processo edilizio, secondo le modalità tecniche previste dalla legge e dal Regolamento.
4. Qualsiasi comunicazione sia diretta all'Amministrazione sia da questa diretta agli interessati può avvenire tramite fax, posta elettronica o altri strumenti informatici, ad eccezione dei casi in cui sia prevista per legge la notificazione. Il Comune può mettere a disposizione degli interessati la modulistica e la normativa tecnica comunale anche su supporto informatico ivi comprese le reti maggiormente significative ed utilizzate.
5. Con normativa di dettaglio l'Amministrazione definisce gli standard e le modalità di trasmissione.

#### **ART.152 PUBBLICITA' DEI TITOLI ABILITATIVI**

1. Chiunque dimostri di avere un interesse giuridicamente rilevante ad esercitare il diritto di accesso può prendere visione presso lo Sportello Unico dell'edilizia dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
2. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle denunce di inizio attività presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

3. La richiesta di visione e di copia è ammessa previa citazione di sufficienti elementi identificativi dell'atto ed in ottemperanza al vigente Regolamento Comunale per l'accesso agli atti. Gli atti saranno resi disponibili al richiedente compatibilmente con i tempi di ricerca e di riproduzione degli stessi.
4. Qualora il fascicolo/pratica non dovesse risultare reperibile, dovrà essere rilasciata apposita dichiarazione contenente gli elementi comunque in possesso del Comune.
5. Il richiedente corrisponde una somma pari al costo di riproduzione delle copie richieste secondo tariffe vigenti; allo scopo l'Amministrazione può avvalersi di servizi esterni convenzionati.

#### **ART. 153 ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA E/O NON SOGGETTA AD ALCUN TITOLO**

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, le opere di cui ai commi 1 e 2 del precedente art.45;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del DLgs. 29 ottobre 1999, n. 490, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità di cui al quinto comma del precedente art. 91;
  - e) demolizione e/o ripristino di opere abusive, ordinate in applicazione della legge n.47/85.
2. Gli interventi seguenti non sono soggetti alla preventiva acquisizione del titolo edilizio, come già anticipati agli articoli 92 e 94:
  - a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del DLgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 40 della L.R. n. 20 del 2000;
  - b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
  - c) le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
  - d) le opere pubbliche dei Comuni.
3. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al precedente comma 2 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.
4. Le opere di carattere temporaneo sono soggette al rispetto delle procedure di cui al precedente art.136.

**CAPITOLO 4°**  
**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA)**

**ART. 154 INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' OBBLIGATORIA**

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività:
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
  - b) gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo (sono esclusi gli interventi di cui al precedente art.4, c3 lett.g);
  - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del DLgs. n. 490 del 1999, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
  - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
  - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia (sono esclusi gli interventi di cui al precedente art.4, c.3 lett.g);
  - f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11 (sono esclusi gli interventi di cui al precedente art.4, c.3 lett.g);
  - g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, con esclusione di quelli di cui al precedente art.76, comma 3°;
  - h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - j) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli artt.170 e 172;
  - k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
  - l) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dal precedente art.37;
  - m) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari, secondo quanto stabilito dal precedente art.98;
  - n) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - o) altre opere specificatamente individuate all'interno del presente Regolamento.
  
2. Sono altresì soggetti a denuncia inizio attività altri interventi che gli strumenti urbanistici particolareggiati comunali individuano realizzabili con D.I.A in quanto i contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, sono sufficientemente precisi per dare attuazione diretta al piano.

**ART. 155 DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E CONTROLLO**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico per l'edilizia la denuncia, accompagnata dagli elaborati progettuali richiesti dal presente Regolamento 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 REC e 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 dal titolo IV del presente Regolamento.
  
3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa e che comunque non potrà essere superiore a mesi dodici (12) dalla data di presentazione della medesima. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia di inizio attività. La comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori deve avvenire nei modi indicati nel successivo capitolo 7°. Qualora non vengano rispettati i termini di cui sopra, lo Sportello Unico per l'edilizia comunicherà agli interessati un provvedimento avente gli stessi effetti della decadenza.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo Sportello Unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.
6. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.
7. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento.
8. La realizzazione delle trasformazioni con denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere, fermo restando l'osservanza delle procedure previste nel presente Regolamento.
9. Il dirigente preposto allo Sportello Unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede esclusivamente:
  - a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
  - b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dall' art.154;
  - c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.
10. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il responsabile del procedimento provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, il dirigente notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

#### **ART. 156 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA': PRESENTAZIONE E DOCUMENTAZIONE**

1. L'avente titolo deve presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia la denuncia di inizio attività compilata in conformità all'apposito modello e sottoscritta da un Progettista dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, e contenente l'indicazione del Direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori.

La comunicazione va consegnata allo Sportello Unico per l'edilizia che provvede alla protocollazione, insieme alla documentazione tecnica ed amministrativa necessaria.

Gli elaborati tecnici e la relazione vanno prodotti in copia unica eliografica piegata in formato UNI A4. e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento, nel modo indicato dall'art.159, e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

2. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti :
  - a) copia del documento comprovante il titolo ovvero autocertificazione secondo le modalità previste dall'art 147;
  - b) estratti del P.R.G. , con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;

- c) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
  - d) le soluzioni progettuali, gli elaborati grafici e la documentazione tecnica devono essere redatti conformemente a quelli indicati per il permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento di cui trattasi e necessari alla completa illustrazione dell'opera da eseguire. Nel caso in cui ciò sia necessario o previsto, il progetto indicherà pure le soluzioni di ripristino e/o risistemazione dello stato dei luoghi e dei fabbricati, da eseguirsi dopo che siano state rimosse o esaurite le opere autorizzate;
  - e) dichiarazione, per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale, nella quale i progettisti incaricati, ciascuno per le proprie competenze, asseverano la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché il rispetto delle norme tecniche di sicurezza (con particolare riguardo a quanto disposto dall'art.35 della L.R. n.31/2002) e igienico-sanitarie e alla valutazione preventiva, ove acquisita;
  - f) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione;
  - g) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue presentata ai sensi del DLgs 152/99, LR 7/83 e successive integrazioni e modifiche, contestualmente al Servizio Ambiente del Comune e/o al Servizio Ambiente della Provincia in rapporto alle tipologie di insediamenti coinvolti (e/o di eventuali atti sostitutivi previsti per norme e regolamenti vigenti) in caso di nuovi insediamenti e/o modifiche significative relativamente a qualità e quantità degli scarichi e/o modifica del recapito dei medesimi. In caso di insediamento esistente dovrà essere allegata l'autorizzazione agli scarichi (e/o atto sostitutivo previsto);
  - h) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10x15 cm con didascalie e i punti di ripresa;
  - i) la documentazione relativa a interventi su immobili ricadenti nelle zone omogenee A e/o vincolati, valgono le disposizioni di cui al precedente art. 155;
  - j) qualora siano previsti piani interrati o seminterrati, la documentazione progettuale dovrà essere integrata con una relazione tecnica illustrante i sistemi adottati per evitare problemi di allagamenti, con assunzione di responsabilità relativamente agli eventuali danni conseguenti agli allagamenti.
3. Quando l'intervento riguarda opere strutturali, l'asseverazione comprende anche gli estremi della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, al Comune, quando presenti.
  4. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come specificato nel successivo art. 167, all'asseverazione deve essere allegata, ove preventivamente richiesto dall'interessato, copia del parere favorevole dell'A.U.S.L. circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
  5. Quando l'intervento riguarda attività sottoposte alla verifica preventiva di sicurezza all'incendio, all'asseverazione deve essere allegata, ove preventivamente richiesto dall'interessato, copia del parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
  6. Qualora la potenzialità e le caratteristiche degli impianti da realizzare con l'intervento non sono contenute nei limiti fissati dall'art.4, 1° comma del regolamento di attuazione della legge n.46/90 entrato in vigore col DPR n.447/91, dovrà essere redatto il progetto esecutivo per il dovuto deposito anche per gli effetti di cui alla legge n.10/91 relativamente agli impianti termici e coibentazione termica.
  7. Devono essere allegati i pareri, i nulla-osta e le autorizzazioni previsti per legge (Ente proprietario della strada ai sensi del vigente Codice della Strada, AUSL, Comando Provinciale dei VV.F., Servizio Tecnico Bacino Fiumi Romagnoli, Capitaneria di Porto, Demani o Consorzi Scoli, Amm.ne Comunale per il vincolo idrogeologico, FF.S., ecc.) e relativi elaborati grafici vidimati dall'Ente competente.
  8. Nel caso di varianti ammissibili deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici, il numero del titolo abilitativo sul quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

**CAPITOLO 5\***  
**PERMESSO DI COSTRUIRE**

**ART. 157 INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi soggetti a titolo abilitativo non attuabili con Denuncia di Inizio attività.
2. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche a permessi rilasciati, nei casi indicati dal successivo art. 172.

**ART. 158 DOMANDA - PRESENTAZIONE - DOCUMENTAZIONE**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Unico per l'edilizia, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune, fermo restando la disposizione di cui al successivo art. 173 c2. La domanda ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo e riducibili nel formato UNI A4.
2. La domanda deve contenere le generalità, residenza, domicilio e numero di codice fiscale del richiedente e del/i progettista/i che la sottoscrivono apponendo il timbro professionale. La richiesta del permesso edilizio dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Edilizio; con la richiesta, i progettisti asseverano l'idoneità delle proprie abilitazioni professionali rispetto al tipo di intervento di cui trattasi. L'oggetto della domanda e dei grafici allegati deve indicare la precisa qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento; non possono essere accettate istanze generiche, riferite ad atti autorizzativi imprecisati o prive dell'oggetto. La richiesta deve contenere inoltre espresso riferimento a tutti i precedenti autorizzativi.
3. La domanda di cui ai precedenti commi è presentata allo Sportello Unico per l'edilizia che controlla la completezza e la regolarità della documentazione e degli elaborati di progetto allegati. La domanda presentata presso altro Ufficio, ovvero inoltrata per posta, si intende presentata dalla data in cui perviene ad uno degli uffici competenti di cui al precedente capoverso ovvero dalla data del protocollo generale. La mancanza o l'irregolarità di documenti e/o elaborati tecnici allegati comporta la irricevibilità dell'istanza, cosicché non si dà avvio al procedimento ed al presentatore verrà rilasciata una dichiarazione di non accettazione con esplicita menzione delle inadempienze e/o della documentazione mancante. Tale dichiarazione verrà inviata anche al proprietario, nel caso sia diverso dal soggetto presentatore. All'atto della presentazione dell'istanza, viene comunicato al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento e si rilascia apposita ricevuta con riportato il numero identificativo del documento accettato. I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità agli strumenti urbanistico-edilizio ed alla restante normativa in materia. La documentazione minima costituente il progetto è determinata dal presente Regolamento.
4. Alla richiesta devono sempre essere allegati, pena l'improcedibilità della stessa, i seguenti documenti:
  - a) copia del documento comprovante il titolo a intervenire o autocertificazione ai sensi del precedente art.147;
  - b) copia del parere preventivo o di valutazione, quando è stato richiesto e rilasciato;
  - c) estratto di mappa, tipo di frazionamento e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto di intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento;
  - d) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile su cui si intende intervenire e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. con didascalie e l'indicazione dei punti di ripresa;
  - e) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E.C. e alla valutazione preventiva. Nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati i livelli di

prestazione e relativi calcoli della conformità ai requisiti cogenti e volontari e schematizzati nella scheda tecnica predisposta dal Comune;

- f) dichiarazione, per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale, nella quale i progettisti incaricati, ciascuno per le proprie competenze, asseverano la conformità degli interventi da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, il rispetto delle norme tecniche, di sicurezza (con particolare riguardo a quanto disposto dall'art.35 L.R. n.31/2002) e igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita.. L'asseverazione dovrà essere resa su modelli predisposti dal Comune;
- g) progetti, redatti da professionisti abilitati, alla progettazione dell'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447 del 6/12/91;
- h) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 (o dell'art.24 della legge n.104/92) e del relativo decreto di attuazione, corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- i) autorizzazione della Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del Titolo I° del D.Lgs. n.490/99 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento; all'approvazione saranno allegati i disegni di progetto, vistati;
- j) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi dovuti (contributi sul costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso edilizio convenzionato);
- l) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
  - l.1) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi del D.Lgs. 152/99, L.R. 7/83 e loro successive modificazioni ed integrazioni contestualmente al Servizio Ambiente del Comune di Ravenna e/o al Servizio Ambiente della Provincia in rapporto alle tipologie di insediamenti coinvolti (e/o di eventuali atti sostitutivi previsti per norme e regolamenti vigenti) in caso di nuovi insediamenti e/o modifiche significative relativamente a qualità e quantità degli scarichi e/o modifica del recapito dei medesimi;
  - l.2) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati dall'intervento nei casi previsti dal D.M. 11/3/1988; nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, che ricadono in zone già note, le indagini geognostiche e i calcoli geotecnici possono essere omissi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata sempre con apposita relazione geotecnica;
  - l.3) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alla classificazione del territorio vigente nei termini e con le modalità previste dalle norme nazionali (L. 447/95 e decreti applicativi) e regionali (L.R. 15/2001) e successive modifiche;
  - l.4) documentazione tecnica firmata dal committente e dal progettista che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico redatta in conformità al DPR n.412/93 e successive modifiche. Il progetto dell'impianto di riscaldamento e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati prima dell'inizio dei lavori ai sensi della legge n.10/91;
  - l.5) qualora siano previsti piani interrati o seminterrati, la documentazione progettuale dovrà essere integrata con una relazione tecnica illustrante i sistemi adottati per evitare problemi di allagamenti, con assunzione di responsabilità relativamente agli eventuali danni conseguenti agli allagamenti;
  - l.6) documentazione tecnica che indichi la conformità delle strutture a quanto previsto dal DPCM 05.12.97 inerente alle caratteristiche acustiche dei materiali e componenti utilizzati;
  - l.7) richiesta di parere vidimata per ricevuta, con allegati i disegni di progetto, rivolta all'A.U.S.L. (e/o all'A.R.P.A. per quanto di competenza) sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, ai sensi del D.P.R. 303/56, per interventi relativi ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da Del. G.R. n° 477/1995 modificata e integrata di cui al successivo art.167;

- m) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
    - m1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
    - m2) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
    - m3) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale o autocertificazione;
    - m4) certificato storico catastale;
  - n) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
  - o) cartellina contenente dati rilevamento per Toponomastica e Sistema Informativo Territoriale.
5. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell' art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88 nonché il DPR n.348/99 e L.R. n. 30/2000 da acquisirsi preventivamente alla richiesta del permesso edilizio.
  6. Alla richiesta devono inoltre essere allegati eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta, ecc. diversi da quelli comunali, nonché atti unilaterali d'obbligo o certificati, quando siano prescritti da leggi o regolamenti in assenza saranno acquisiti attraverso lo Sportello Unico per l'edilizia.
  7. Il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o dell'assuntore dei medesimi devono essere immediatamente comunicati per iscritto allo Sportello Unico per l'edilizia.
  8. Per ogni altro eventuale documento che si rendesse necessario e che non sia possibile acquisire d'ufficio, quali atti d'assenso, certificati o atti unilaterali d'obbligo, quando ammissibile, il richiedente può sottoscrivere una dichiarazione sostitutiva.

#### **ART. 159 ELABORATI DI PROGETTO**

1. Alla richiesta del permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati grafici di progetto piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, la numerazione delle tavole, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di modifiche progettuali deve inoltre essere indicato con chiarezza, negli elaborati grafici, il numero del permesso di costruire cui si fa riferimento. Tutti gli elaborati devono essere privi di correzioni, abrasioni o riporti, la firma deve essere in originale.
2. Per i progetti con intervento diretto, planivolumetrici e i progetti unitari la cui approvazione si esaurisce nell'ambito degli uffici tecnici, sono necessarie tre (3) copie, quattro (4) se interessano aree vincolate e cinque (5) se trattasi di interventi interessanti l'arenile; sono necessarie quattro (4) copie per i progetti di cui al Capitolo 4°.
3. Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:
  - a) stralcio delle tavole di PRG, con indicazione della zona di intervento, ai soli fini identificativi, e con indicazione del fabbricato di progetto, ai fini dell'aggiornamento cartografico;
  - b) planimetria generale dell'intervento, in scala 1:200, con indicazione quotata dei confini, l'orientamento, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli o fasce di rispetto, eventuali servitù gravanti sull'area, nonché ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato di fatto dell'area e delle aree limitrofe; e con l'indicazione degli edifici di progetto, delle loro altezze e delle loro distanze dalle strade, dai confini di zona e di proprietà e dagli edifici circostanti, gli allineamenti, e tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza; il rilievo dello stato di fatto dovrà inoltre riportare la presenza di eventuali canali o linee elettriche e/o condotti di qualsiasi tipo e genere nonché la presenza di impianti tecnici e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze, distacchi e delle altezze;

- c) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, dovranno essere indicati con apposita grafia gli eventuali aggetti, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle alberature e delle sistemazioni del verde e dei percorsi, degli altri elementi di arredo, nonché gli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche, le cabine e impianti tecnici, e di tutti gli altri elementi utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
  - d) piante, in scala 1:100, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, dovranno essere indicati con apposita grafia gli eventuali aggetti, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile netta e accessoria e rapporti illuminanti e/o di aerazione; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (in giallo), quelle da costruire (in rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposita grafia e/o colore); pianta della copertura con precisati tutti gli elementi progettuali con indicato il senso delle falde e delle pendenze adottate. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa vigente in materia di destinazione d'uso;
  - e) sezioni, in scala 1:100, debitamente quotate (evidenziando i distacchi tra pareti e la VI, le altezze dei vani, i vespai, gli sporti, ecc.), tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due di cui una almeno in corrispondenza del vano scala; le linee di sezione devono essere chiaramente indicate sulle rispettive piante dei singoli piani ed orientate; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (in giallo), quelle da costruire (in rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposita grafia e/o colore);
  - f) prospetti, in scala 1:100, di tutte le fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini; dovranno essere indicati tutti gli elementi architettonici;
  - g) piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche, progetto esecutivo della rete fognaria interna al lotto in scala 1:100 o 1:200, la posizione delle macchine e delle apparecchiature, le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento principale caratterizzante gli impianti tecnici; camini e trallicci;
  - h) particolari architettonici, in scala 1:20 o 1:50, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente edilizio;
  - i) rilievo quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso delle singole parti; e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti agli atti del Comune;
  - j) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;
  - k) per la progettazione delle recinzioni occorre, tenuto conto di quanto previsto nel precedente art. 108:
    - a) planimetria, in scala 1:200, quotata sulla quale sia riportata l'ubicazione esatta della recinzione (perimetrazione in rosso dell'area che si vuole recintare) e di tutti gli accessi o passi carrabili e/o pedonali; rilievo quotato dello stato di fatto che ricomprenda anche la situazione degli spazi contermini; dovranno essere chiaramente individuabili gli allineamenti, gli arretramenti, fossi, pali e la distanza tra la recinzione e la cordona stradale e, ove questa manchi, la mezzeria stradale nonché le distanze da eventuali limiti posti da servitù, vincoli o fasce di rispetto;
    - b) pianta, sezione e prospetti, in scala 1:50, estesa alla mezzeria stradale; dovranno essere indicati i materiali, le quote, i colori, le tipologie, le aperture e relative modalità, le fondazioni, gli elementi di arredo, eventuali corpi tecnici incorporati;
    - c) particolare, in scala 1:20, con il dettaglio più significativo;
    - d) dovrà essere indicato il senso e la direzione dei percorsi ed in particolare gli angoli visuali onde garantirne la sicurezza viaria.
4. L'eventuale rinuncia a coltivare l'istanza del permesso di costruire deve essere oggetto di esplicita richiesta sottoscritta dal titolare e dal tecnico progettista nel qual caso la pratica viene archiviata. L'eventuale sospensione o interruzione dell'iter della stessa richiesta dagli interessati, non obbliga il Comune a sospendere il procedimento. La presentazione di nuovi elaborati grafici in sostituzione di quelli allegati all'istanza qualora presuppongono un nuovo esame istruttorio equivale a presentazione di nuova istanza.

## **ART. 160 ELABORATI DI PROGETTO PER INTERVENTI SU IMMOBILI TUTELATI O DI VALORE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO**

1. Per interventi interessanti immobili e/o aree tutelati, ai sensi del DLgs 490/99 e quelli di valore tipologico documentario come individuati dal PRG, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:
  - a) deve essere allegata, per gli interventi interessanti la zona omogenea A, anche copia della documentazione catastale, in scala 1:200, per ogni piano dell'unità edilizia;
  - b) rilievo e progettazione delle aree scoperte, in scala 1:200, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, recinzioni, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
  - c) rilievo dello stato edilizio e progettazione, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni ed interni e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso sondaggi e analisi;
  - d) rilievo quotato, in scala 1:100, degli edifici da demolire totalmente o parzialmente, se ricadenti in zona omogenea A, relativo alle piante dei piani, alle sezioni e ai prospetti, documentato con idonee riprese fotografiche;
  - e) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
  - f) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
  - g) relazione illustrativa sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture, nonché le motivazioni progettuali a giustificazione del corretto inserimento dell'opera nel contesto ambientale. Per i rivestimenti e colori il Comune potrà richiedere la campionatura. La fattibilità dell'intervento progettato in relazione alle condizioni statiche dell'edificio.
2. L'autorizzazione ambientale da rilasciarsi ai sensi dell'Art. 151 del DLgs. n. 490/99 potrà contenere tutte le indicazioni e/o prescrizioni finalizzate alla tutela del vincolo.

## **ART.161 ELABORATI E DOCUMENTI PER PROGETTI DI OPERE INFRASTRUTTURALI E URBANIZZAZIONI**

1. Per interventi relativi ad opere di urbanizzazione primaria o comunque di tipo infrastrutturale, gli elaborati di progetto, in cinque copie, riducibili in formato UNI A4, sono:
  - a) estratto del rilievo aereofotogrammetrico e stralcio di PRG, con indicazione della zona di intervento, ai soli fini identificativi, e con indicazione delle opere di progetto, ai fini dell'aggiornamento cartografico;
  - b) planimetria generale dell'intervento, in scala 1:500, con indicazione quotata delle curve di livello, dei confini, delle strade, dei parcheggi, dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle aree verdi e delle alberature, dei corsi d'acqua, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato dei luoghi di intervento e di quelli limitrofi; con l'indicazione delle opere in progetto, delle loro dimensioni e caratteristiche, delle loro distanze dai confini e dagli edifici, e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento delle opere nel contesto di appartenenza;
  - c) profilo generale delle opere, in scala 1:500, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento come al precedente punto b);
  - d) sezioni quotate, in scala 1:100, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
  - e) particolari costruttivi, in scala 1:50, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;

- f) particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei servizi pubblici;
  - g) illustrazione e certificazioni, anche fornite dal produttore, delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati.
2. Per quanto riguarda le opere che dovranno essere cedute al Comune o ad altri Enti, i progetti dovranno rispettare la legislazione sui Lavori Pubblici e dovranno essere integrati con tutti gli elaborati che i servizi tecnici competenti prescriveranno.

#### **ART.162 PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. L'esame delle domande – complete della documentazione atta ad istruirle - si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione. Per le opere di interesse pubblico, il responsabile del procedimento può motivatamente derogare dall'ordine cronologico.
2. Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al successivo comma 3, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.
3. Entro centoventi giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento ove non siano allegati dagli interessati. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della commissione di cui all'art. 4, nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il termine di venti giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.
4. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica:
  - a) la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
  - b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
  - c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;
  - d) la corrispondenza dei dati di progetto asseverati (in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali delle opere) con quanto previsto nella valutazione preventiva, nel caso di avvenuto rilascio. In assenza di valutazione preventiva, la verifica è estesa alla conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute nel presente Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. adottato/vigente o in altri eventuali piani, programmi e regolamenti specifici vigenti.

La verifica è completata entro il termine di cui al precedente comma 3, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda del permesso di costruire.

5. Il controllo degli uffici comunali potrà verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel presente Regolamento e consentiti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente e la correttezza della metodologia di intervento.
6. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal presente Regolamento Edilizio. Le verifiche di cui ai commi precedenti non entrano nel merito delle misure, dei calcoli e delle singole soluzioni tecnico-progettuali proposte, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista, che la attesta formalmente sottoscrivendo la relazione tecnica.
7. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi.
8. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di centoventi giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'art.4, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato per un'audizione.

9. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di centoventi giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata. Detto verbale dovrà essere sottoscritto dal responsabile del procedimento, dal richiedente e dal progettista incaricato.
10. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi, di cui al comma 7. Il rilascio del permesso viene tempestivamente comunicato agli interessati per il ritiro, mezzo Raccomandata R.R. Dell'avvenuto rilascio è data altresì notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.
11. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.
12. Qualora la domanda di permesso edilizio venga rigettata, con la seconda istanza l'interessato può richiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata qualora non siano intervenute modificazioni.

### **ART. 163 CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il permesso di costruire viene rilasciato con allegata una copia degli elaborati di progetto e della relazione tecnica di accompagnamento approvati. Il permesso edilizio può contenere eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni formulate nel parere della C.Q.A.P., per gli aspetti architettonici, ovvero nella proposta del Responsabile del procedimento, per gli aspetti normativi.  
Gli allegati al permesso edilizio riportano:
  - il numero del Protocollo generale o particolare, il numero e la data di accettazione;
  - la firma del tecnico istruttore ovvero del responsabile del procedimento con data.
3. Il permesso di costruire deve contenere e/o precisare:
  - a) la data della richiesta del permesso di costruire e della valutazione preventiva, ove richiesta;
  - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso edilizio e del tecnico progettista;
  - c) la descrizione delle opere con indicato il numero degli elaborati tecnici di progetto ed altri allegati, che si intendono parte integrante del permesso edilizio; sulla qualificazione dell'intervento (in caso di contrasto prevale quello descritto nel titolo edilizio); la data delle avvenute integrazioni/modifiche (progettuali e non) eventualmente apportate nel corso del procedimento;
  - d) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) la zona omogenea di appartenenza di PRG vigente;
  - f) eventuali prescrizioni di carattere igienico-sanitario ed altre relative all'intervento;
  - g) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di Organi esterni al Comune necessarie;
  - h) la data dei pareri, laddove richiesti, dalla CQAP e le eventuali prescrizioni formulate dalla stessa per gli aspetti architettonici e ambientali; eventuali altri pareri interni al Comune che siano necessari ai fini della definizione del procedimento;
  - i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori e gli obblighi di cui al successivo Art. 173, c.3;
  - l) l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione o l'esenzione (le modalità di pagamento sono riportate nella lettera di cui al comma 1 del successivo art.164);
  - m) obblighi assunti nei confronti del Comune (atti di impegno, convenzioni, ecc.).

4. Ove ricorrente, fa parte integrante del permesso edilizio anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti. Possono essere allegati altri documenti ritenuti necessari.
5. Resta fermo che il titolo edilizio approva esclusivamente:
  - a) l'esecuzione delle opere edilizie, fermo restando che l'uso degli impianti dovrà essere preceduto dall'avvenuto accertamento dell'ottemperanza delle prescrizioni dettate dagli Organi competenti, siano essi comunali che dipendenti da altre Amministrazioni. Tali prescrizioni, qualora influenti sugli aspetti edilizi, potranno essere attuate solo previo rilascio di specifico titolo;
  - b) quanto apparente dai grafici allegati in qualità di nuove opere; non costituisce pertanto sanatoria di preesistenze non autorizzate con le modalità di legge, ancorchè rappresentate negli elaborati grafici allegati al presente atto.
6. Nel caso in cui il permesso edilizio venga rilasciato prima che sia decorso il termine temporale per l'esercizio del potere di annullamento delle autorizzazioni di cui all'art.151 del DLgs n.490/99, il fatto deve essere segnalato nel permesso medesimo. In tal caso l'onere di accertare l'esito definitivo della procedura in corso è a carico al titolare dell'atto. Qualora l'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.151 del DLgs. n.490/99 (il permesso edilizio può comprendere tale atto) sia annullata, i lavori che richiedevano la medesima non possono essere iniziati o, qualora già in corso, debbono essere immediatamente sospesi, fermo restando la diretta responsabilità del direttore dei lavori.

#### **ART. 164 EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE: RITIRO, INIZIO E FINE LAVORI, DECADENZA E PROROGA**

1. Il permesso edilizio deve essere ritirato entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuto rilascio pena la decadenza dell'atto; in presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, e su richiesta dell'interessato, detto termine può essere prorogato per un ulteriore periodo di sessanta giorni decorrenti dalla data della notifica. La decadenza non opera nei casi di permessi di costruire rilasciati in sanatoria ex art. 13 legge n.47/85 che possono essere notificati al titolare dell'atto in caso di mancato ritiro nei termini; in tal caso gli obblighi contributivi e dei diritti decorrono dalla data di notifica.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla stessa data di rilascio del provvedimento.
3. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso edilizio alla normativa sopravvenuta e vigente al momento della proroga medesima.
4. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.
5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.
6. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.
7. La decadenza viene dichiarata dallo Sportello Unico per l'edilizia con apposito atto, su proposta del Responsabile del Procedimento, e comunicata agli interessati. Il termine decadenziale rimane sospeso solo nei casi di espressa previsione legislativa, per cause di forza maggiore.
8. Con la notifica dell'avvenuta decadenza del titolo edificatorio, questo viene a perdere ogni validità e le opere non potranno essere ultimate se non dopo che sia stato richiesto ed ottenuto nuovo titolo edilizio che dovrà essere rilasciato in conformità alla normativa urbanistico-edilizia sopravvenuta, se necessario previa conformazione delle opere non ultimate alla normativa medesima.
9. La comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori dovrà avvenire nei modi indicati nel successivo capitolo 7°.

10. La proroga del termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione di opere di urbanizzazione, vista la necessità di consenso dell'Amministrazione in qualità di contraente della convenzione che disciplina la realizzazione stessa, può essere presentata solo a seguito di assenso dell'Amministrazione stessa.

#### **ART. 165 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione del POC e del PUA ovvero previste dal PRG e dai relativi strumenti attuativi.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241.

#### **ART. 166 SANATORIE**

1. Le opere edilizie eseguite in assenza, in difformità del titolo edilizio, possono costituire oggetto di accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti dell'art.13 della legge n.47/85.
2. L'esistenza di opere abusive sanate concorre nel determinare gli indici di edificazione; pertanto in caso di intervento sulla parte dell'immobile interessato dalla sanatoria, esse devono essere computate ai fini del calcolo degli indici edificatori (ivi compreso il rispetto degli standards urbanistici) di cui alle n.d.a. del PRG (e strumenti urbanistici attuativi) e del presente Regolamento, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.
3. Le parti di immobile abusive e sanate, qualora demolite, anche solo parzialmente, possono essere ricostruite solo se conformi alla normativa vigente.
4. Nei casi di richiesta di titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art.13 della legge n.47/85, oltre a quanto previsto dai precedenti articoli, debbono essere allegati:
  - a. relazione descrittiva dell'intervento, con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione dell'istanza;
  - b. autocertificazione con la quale sia dichiarata la data di avvenuta esecuzione delle opere;
  - c. dovrà essere prodotta la documentazione attestante la conformità delle opere da sanare alle norme vigenti in materia di sicurezza statica e degli impianti. Qualora le opere non risultassero conformi a dette norme, l'istanza di sanatoria dovrà essere corredata con il progetto delle necessarie opere di adeguamento, per l'esecuzione delle quali sarà assegnato un congruo termine temporale in sede di rilascio del titolo edilizio.
5. Per le opere non sanabili trovano applicazione le sanzioni e le procedure previste dalle leggi vigenti.
6. Le medesime opere descritte al primo comma possono essere oggetto di accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 13 L. 47/85 anche nel caso in cui esse siano state abusivamente realizzate in zone soggette a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del vigente DLgs. 490/99, alle seguenti condizioni:
  - che sia espressa una valutazione favorevole, da parte dell'Organo all'uopo competente, sulla compatibilità dell'opera in relazione anche all'entità del pregiudizio che può recare il suo mantenimento all'ambiente circostante;
  - che siano ritenuti sussistenti i presupposti della doppia conformità edilizio-urbanistica, così come espressamente previsti dallo stesso art. 13.Analogamente è fatta salva l'applicazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, della sanzione pecuniaria, cosiddetta indennità risarcitoria, così come prevista dal previgente art. 15 della legge 1497/39, ora art. 164 del DLgs, 490 citato.

#### **ART.167 CONTROLLO SU ATTIVITA' AVENTI SIGNIFICATIVE INTERAZIONI CON L'AMBIENTE**

1. In conformità alla delibera della G.R. n° 477/1995 e s.m.i., sono considerate attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente:
  - a) le attività di tipo produttivo, a carattere artigianale, a carattere industriale ed a carattere agroalimentare;
  - b) le attività zootecniche, sia aziendali che intensive, compresi gli allevamenti ittici;
  - c) le attività di servizio specializzate: abitazioni collettive, attività sociosanitarie (compresi gli ospedali-strutture sanitarie pubbliche e private), attività ricettive, pubblici esercizi, attività scolastiche, attività per lo spettacolo e il tempo libero, attività sportive e ricreative, attività terziarie-produttive limitatamente al caso dei laboratori di analisi, attività agricole limitatamente al caso delle strutture agrituristiche, nonché campeggi, stabilimenti balneari, capanni da pesca; attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
  - d) le attività di servizio agli automezzi, ivi comprese le autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a cinquanta auto; e le attività artigianali di servizio quando trattasi di lavanderia, manipolazione alimenti o attività assimilabili;
  - e) le attività terziarie-commerciali aventi Su > 400 mq; le attività di magazzino, deposito e vendita quando riguardano articoli sanitari o tossici o pericolosi ai sensi del D.P.R. n° 215/1988; le attività amministrative e direzionali quando presentano Su > 300 mq;
  - f) le attività con spazi di lavoro al piano interrato o seminterrato; gli impianti di stoccaggio, trattamento, depurazione e smaltimento dei rifiuti e dei liquami; i dîmteri; gli acquedotti e gli altri impianti tecnologici assimilabili. Interventi interessanti le piallasse e i pozzi di emungimento acqua. Costruzione di tralicci elettrici e/o per le telecomunicazioni. Opere di urbanizzazione.
2. L'esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, al fine di accertarne la compatibilità e conseguire un elevato livello di protezione della popolazione e del territorio, è effettuato in modo integrato dalle strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA entro il termine di trenta giorni dal ricevimento del progetto. Il termine è sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.
3. La vigilanza sulle condizioni igieniche degli edifici e dell'abitato ai sensi dell'art.19 della LR n.19/1982 così come modificato dall'art.41 della LR n.31/2002 compete all'AUSL.
4. Le attività non elencate non sono soggette all'esame preventivo dell'AUSL/ARPA, in tali casi per la richiesta del permesso di costruire fa fede la dichiarazione di cui al precedente art 158, comma 4 lettera f) ovvero dell'art. 155 comma 1° per quanto attiene il rispetto di tutti i requisiti igienico-sanitari. In relazione alla particolarità dell'intervento richiesto, per la tipologia e/o attività svolta, il Responsabile del procedimento può valutare se richiedere il parere AUSL qualora lo ritenga necessario.

**CAPITOLO 6\***  
**ESECUZIONE DEI LAVORI E OPERE VARIANTI**

**ART.168 ESECUZIONE DELLE OPERE**

1. L'esecuzione delle opere avviene nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente dalla legge, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.

**ART. 169 COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI**

1. Il titolare del permesso edilizio deve comunicare allo Sportello Unico per l'edilizia, con congruo anticipo, la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'edilizia entro 15 giorni.
3. Per interventi di nuova costruzione il titolare del permesso edilizio è tenuto a richiedere la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto del permesso, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il titolare deve attenersi ai punti fissi di linea e di quota che gli sono comunicati entro trenta giorni dalla presentazione della domanda suddetta.
4. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
5. Le operazioni di cui al terzo comma del presente articolo sono eseguite dal titolare o dall'assuntore lavori incaricato sulla base delle indicazioni tecniche fornite dall'Amministrazione. Le operazioni di cui al quarto comma sono eseguite dal titolare o dall'assuntore lavori incaricato, salvo verifica dell'Amministrazione comunale.
6. Trascorso il termine di cui al terzo comma, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il D.L. trasmetterà al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello riferite ai capisaldi delle opere individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti.
7. Nel caso di DIA, la comunicazione di inizio lavori è resa contestualmente all'atto della presentazione della denuncia di cui al Capitolo 5° del presente Regolamento.
8. In mancanza dell'inoltro della comunicazione di cui al primo comma, non potranno essere rilasciate certificazioni attestanti l'inizio dei lavori.
9. Nella comunicazione, di cui al precedente comma primo, occorre anche menzionare, ove del caso:
  - a) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio al Comune, quando tali opere sono presenti;
  - b) se non già depositata, la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici e di sicurezza impianti di cui alle leggi n.10/91 e n.46/90;
  - c) deve essere prodotta, se non già specificato nel titolo edilizio, una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta degli Organi di controllo. In alternativa, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo;
  - d) ogni altro adempimento previsto nell'atto amministrativo (pareri e/o nulla-osta di altri Enti o Organi esterni all'Amm.ne comunale).

- e) deve essere prodotta documentazione inerente l'attribuzione della numerazione civica – modulo contenente dati rilevamento per Toponomastica e Sistema Informativo Territoriale:
  - e1) copia del titolo edilizio che riporti: Nome, Cognome, Indirizzo e Codice Fiscale del proprietario oppure, in caso di soggetti diversi dalle persone Fisiche, la Ragione Sociale di Società, Ditte, ecc., loro sede legale, partita IVA;
  - e2) copia dello stralcio al 2000 SIT del Territorio comunale per l'individuazione dell'intervento;
  - e3) copia dell'elaborato grafico che contenga: Piante, Sezioni, Prospetti, Ingressi pedonali e carrai, l'area su cui insiste l'immobile e la sistemazione a terra della stessa (PK, percorsi pedonali, ecc.) la o le vie di accesso (pubbliche e/o private).

#### **ART.170 VARIAZIONI MINORI IN CORSO D'OPERA**

1. Sono soggette a denuncia di inizio attività (DIA), se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti dal successivo art. 171 comma 1, lettere b), c) e d).
2. La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui al precedente art. 155, comma 1.
3. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

#### **ART. 171 VARIAZIONI ESSENZIALI**

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:
  - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui al comma 2 dell'art 15;
  - b) gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
  - c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti al precedente art. 33;
  - d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
  - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
  - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.
2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 trovano applicazione ai fini:
  - a) della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, di cui al successivo art. 172;
  - b) della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti dal precedente art. 170;
  - c) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

#### **ART.172 MODIFICHE PROGETTUALI SOGGETTE A ULTERIORE TITOLO ABILITATIVO**

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite all'art. 171, comma 1, lettere a), b), c), d) ed f), ovvero modificano in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste rispettivamente dagli artt. 155 e 158.

3. In tali casi la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

#### **ART.173 DEPOSITO DOCUMENTAZIONE CEMENTO ARMATO**

1. Il Costruttore, prima dell'inizio dei lavori, deve presentare, ai sensi dell'art. 4 della Legge 1086/71 e s.m.i., la denuncia delle opere in cemento armato, cemento armato precompresso e a struttura metallica che intende realizzare. La denuncia costituisce l'atto cui e' subordinato l'avvio della procedura e deve contenere i nomi ed i recapiti del Committente, del Progettista delle strutture, del Direttore dei Lavori e del Costruttore stesso.
2. Alla denuncia dei lavori, in duplice esemplare, a firma del Costruttore, dovranno essere allegati:
  - a) Progetto delle opere da eseguirsi dal quale risultino in modo chiaro l'ubicazione, il tipo e le dimensioni delle strutture, firmato dal Progettista;
  - b) Relazione Tecnica Illustrativa, firmata dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali che verranno impiegati nella costruzione;
  - c) Relazione di Calcolo firmata dal Progettista;
  - d) Certificati d'origine (nel caso si faccia uso di strutture prefabbricate in serie dichiarata o controllata);
  - e) Disegni di tutti i particolari esecutivi della struttura: fondazioni, strutture in elevazione (travi, pilastri, solai, scale, ecc.), firmati dal Progettista;
  - f) Relazione sulle fondazioni firmata dal Progettista;
  - g) Relazione Geotecnica ed eventuale Relazione Geologica, redatte ai sensi del D.M. 11/03/1988 e firmate dai tecnici a ciò abilitati;
  - h) Nel caso in cui le opere ricadano tra quelle indicate nell'art. 2 del D.P.R. n° 425 del 22/04/1994 (fabbricati ad uso abitativo) la Nomina del Collaudatore firmata dal Committente e la relativa accettazione dell'incarico firmata dal Collaudatore incaricato devono essere presentate contestualmente alla denuncia.
3. Il Direttore dei Lavori, una volta che la struttura è stata ultimata, deve redigere e consegnare la Relazione a Struttura Ultimata (entro 60 giorni), in duplice esemplare, sulla quale è indicata la data di ultimazione dei lavori.  
Alla Relazione a Struttura Ultimata devono essere allegati:
  - a) i certificati originali delle prove sui materiali impiegati emessi dai Laboratori autorizzati (art. 20 della Legge 1086/71);
  - b) per le opere in conglomerato armato precompresso, ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione;
  - c) l'esito delle eventuali prove di carico, allegando le copie dei relativi verbali firmate per copia conforme.
4. La comunicazione di nomina del collaudatore deve essere consegnata in allegato alla Denuncia Lavori nel caso in cui le opere ricadano tra quelle indicate nell'art. 2 del D.P.R. n° 425 del 22/04/1994 (fabbricati ad uso abitativo). In tal caso il collaudo deve essere effettuato entro 60 gg. dall'ultimazione delle strutture. In tutti gli altri casi la nomina del collaudatore (e la relativa accettazione) devono essere comunicate al Comune entro 60 gg. dalla data di ultimazione dei lavori (Art. 7 della Legge 1086/71). La nomina del Collaudatore è effettuata dal committente che deve comunicare il termine entro il quale deve essere effettuato il collaudo. Quando il committente non esiste e il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di richiedere all'Ordine degli Ingegneri o a quello degli Architetti la designazione di una terna di nominativi tra cui sceglie il collaudatore (così come previsto dalla medesima L.1086 citata).
5. Il Collaudatore deve consegnare due esemplari del certificato di collaudo statico. Un esemplare viene restituito al Collaudatore con apposto il timbro di avvenuto deposito.

#### **ART.174 ORGANIZZAZIONE E CONDUZIONE DEL CANTIERE**

1. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti al minimo gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori (DLgs. 494/96 e n.528/99), ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

2. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n. 164/1956 e del DLgs. n. 494/1996 e D.Lgs. n. 528/99 in attuazione della Dir. CEE 92/57 per le prescrizioni minime di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri, deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile. Per l'occupazione di suolo pubblico è fatta salva l'osservanza del successivo art. 198. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici.
3. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.
4. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

#### **ART.175 SICUREZZA ED INCOLUMITA' NEL CANTIERE**

1. Fermo restando quanto disposto dal precedente articolo, in tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche, di scavo, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal DLgs. n. 626/94, dal DLgs. n. 494/96 (e loro successive modifiche ed integrazioni) e dalle altre norme di settore vigenti.
2. Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e compete ai direttori dei lavori, i preposti ed i lavoratori.
3. In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:
  - le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;
  - le norme di prevenzione incendi;
  - le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
  - l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
  - l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del titolo abilitativo di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile;
  - la prevenzione per dissesti statici ed idro-geologici;
  - la cautela per la salvaguardia delle attrezzature, impianti tecnologici.
4. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e impianti posti nelle vicinanze, la cui verifica è effettuata dall'assuntore dei lavori e dal direttore dei lavori che ne sono responsabili.
5. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa. Le recinzioni provvisorie devono essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti.

#### **ART.176 RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, il responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonchè allo Sportello Unico per l'edilizia, ed alla competente Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal DLgs n.490/99.

3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi.

**CAPITOLO 7\***  
**ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE E DEI LAVORI**

**ART. 177 – SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA E FASCICOLO DEL FABBRICATO**

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori ed eventualmente quelli volontari, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relativi allo stesso. La scheda tecnica deve inoltre essere completa con le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti obbligatori ed eventualmente quelli volontari.
2. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni se previsti dalla legge.
3. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'art. 481 del codice penale, da un professionista abilitato.
4. Ai fini di una corretta compilazione della scheda tecnica, il funzionario dell'Ente responsabile del procedimento dovrà fornire al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti.
5. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato.
6. La scheda tecnica ed il fascicolo del fabbricato devono essere redatti su appositi modelli predisposti dal Comune.

**ART. 178 – SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA: DOCUMENTAZIONE**

1. La scheda deve contenere:
  - a.1) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
  - b.1) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
  - c.1) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti cogenti e volontari, 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.1) 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 del precedente art. 140;
  - e.1) 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 titolo edilizio.
2. La scheda tecnica descrittiva dovrà essere presentata in due copie debitamente sottoscritta dal titolare del titolo edilizio, e da un tecnico abilitato, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale. Anche al fine di ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità di cui ai successivi articoli 179 e 180 alla scheda tecnica descrittiva vanno allegati i seguenti documenti:
  - a.2) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica, come prescritto dalla Legge 1086/71 oppure, in assenza di opere soggette a denuncia ai sensi della citata Legge 1086, collaudo delle opere in muratura ai sensi del DM 20/11/87, oppure relazione attestante l'idoneità strutturale dell'edificio;
  - a.2 bis) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione catastale dell'immobile con copia delle planimetrie presentate all'Agenzia del Territorio;
  - b.2) certificato finale (quando dovuto) di prevenzione incendi (in assenza del certificato, dichiarazione ai sensi dell'art.3 c.5 del DPR n.37/98 presentata ai VV.F.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a certificazione di prevenzione incendi;

- c.2) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori (ove il D.L. sia necessario ai sensi di legge) devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune. Nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione viene sostituita da una dichiarazione con la quale il D.L. attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici;
  - d.2) dichiarazione di conformità completa di tutti i prescritti allegati, degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi della legge n. 46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte citando altresì la specifica normativa di riferimento applicata;
  - e.2) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203, quando richiesto ovvero dichiarazione, da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (dichiarazione necessaria solo quando nell'immobile si svolgono le attività elencate nell'allegato 1 al DPR 25/7/1991);
  - f.2) autorizzazione all'allacciamento alle reti di fognatura pubblica rilasciata dal Gestore del ciclo idrico integrato e autorizzazione allo scarico nei casi previsti dal "Regolamento per gli scarichi delle acque reflue domestiche, acque industriali assimilate alle domestiche e acque reflue industriali che recapitano in rete fognaria pubblica" rilasciata dal Servizio Ambiente del Comune; in assenza di reti di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico ai sensi della legge 152/99 s.m.i.;
  - g.2) dichiarazione, resa sotto forma di autocertificazione, del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14/6/1989 n. 236 e legge n.13/89 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche) e legge n.104/92;
  - h.2) dichiarazione di conformità CEE rilasciata dalla Ditta installatrice come prescritto dal DPR 162/99, in ordine alla sicurezza degli impianti ascensori, oppure esito favorevole del collaudo nei casi di cui all'art.19 del DPR citato e s.m.i.;
  - i.2) estremi delle eventuali convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo;
  - l.2) documentazione fotografica completa dell'opera eseguita, quando sia richiesta dal responsabile del procedimento;
  - m.2) collaudo ai sensi del DPCM 05/12/97 sui requisiti acustici passivi dell'edificio;
  - n.2) dichiarazione dell'avvenuta installazione della numerazione civica interna ai fabbricati secondo i criteri e le indicazioni stabilite dal Comune all'Art. 194 – Numerazione civica e targhe;
  - o.2) collaudo delle opere di urbanizzazione.
3. Altri certificati, anche di autorità esterne all'Amministrazione comunale, eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per il rilascio dell'abitabilità o agibilità, ivi compresi gli attestati di rispetto delle norme di sicurezza delle costruzioni (norme E.N.P.I., C.E.I., ecc.).

#### **ART. 179 CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Sono soggetti al certificato:
  - a) gli interventi di nuova edificazione;
  - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.

3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, nei casi di cui al comma 2, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività ovvero i loro successori o aventi causa.
4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 177, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.
6. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

#### **ART. 180 . ULTIMAZIONE DEI LAVORI E PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ**

1. Entro quindici giorni dalla ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo Sportello Unico per l'edilizia la comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori unitamente alla richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità corredata (nei casi in cui è necessario):
  - a) dalla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente, che lo Sportello Unico per l'edilizia provvede a trasmettere al catasto;
  - b) da copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati.Qualora l'istanza sia carente di documentazione sostanziale la stessa viene dichiarata improcedibile.
2. Lo Sportello Unico per l'edilizia comunica il nome del responsabile del procedimento, il quale può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma 3, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.
3. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.
4. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede, anche con modalità a campione, lo Sportello Unico per l'edilizia entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati e alla scheda tecnica descrittiva: in particolare la verifica concerne il rispetto di quei requisiti cogenti di immediata verificabilità in base ad un esame obiettivo e, per gli altri requisiti, la puntuale asseverazione resa dal professionista su ogni singolo requisito.
5. Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma 3, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.
6. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, ovvero per motivi strutturali.

**CAPITOLO 8\***  
**VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

**ART.181 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE**

1. Le opere edilizie e i relativi cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.U.S.L. ai sensi del D.P.R. n. 164/1956 e del D.L. n. 626/1994 modificati e integrati. L'intestatario del titolo edilizio deve comunicare l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, se questo non è già comunicato con l'inizio dei lavori.
2. Al fine di consentire verifiche da parte degli incaricati è fatto obbligo di conservare in ogni cantiere copia del titolo edilizio e degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio o Archeologici. E' fatto altresì obbligo di conservare copia degli elaborati previsti dalla L.1086/71 e quant'altro imposto dalla vigente normativa tecnica.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso edilizio/DIA, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere, nonché dei relativi indirizzi e recapiti telefonici.
4. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato o assentito, ed alle norme vigenti in materia.
5. Se le visite di controllo accertano che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato ad esclusione delle varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, si procede a termini di legge contro le opere abusive.
6. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro.
7. Il personale abilitato ad accedere nei cantieri e ad esperire i controlli previsti dal presente Regolamento deve essere munito di apposita tessera di riconoscimento.
8. Nel caso di DIA la sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità previste dal precedente comma 3.
9. Il presente Regolamento individua i criteri per effettuare il controllo, anche con riguardo ai diversi tipi di intervento ed ai diversi ambiti del territorio.
10. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo Sportello Unico per l'edilizia, sono finalizzati a verificare la sola rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati.

**ART. 182 CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

1. Fermo restando quanto disposto dal precedente articolo 155 commi 9 e 10, le modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato, dovrà avvenire nell'osservanza dei parametri fissati nei successivi articoli nonché dei seguenti criteri:
  - a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo;
  - b) il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno una percentuale del 30 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione.

#### **ART. 183 CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello Unico verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire, secondo le modalità definite dal presente Regolamento.
2. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello Sportello Unico assume i provvedimenti sanzionatori per gli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
3. Vanno comunque eseguiti controlli su un campione almeno del 20 per cento degli interventi realizzati, includendo nel campione gli interventi attuati ai sensi dell'art.162, comma 11.

#### **ART. 184 PARAMETRI PER I CONTROLLI**

1. I parametri dell'attività di controllo a campione possono essere utilmente determinati in relazione alle varie tipologie degli oggetti d'indagine. Sia nel caso di interventi soggetti a permesso che a DIA, si può individuare una percentuale di controllo diversificato, in relazione alle tipologie di interventi realizzati che si ritengono meritevoli di verifica o di maggiore impatto sul territorio.
2. La scelta delle istanze da sottoporre a controllo a campione di cui agli articoli precedenti può essere effettuata:
  - a) con sorteggio periodico, riferito a un certo numero di istanze presentate nel periodo individuato come base temporale di riferimento sulla quale riportare le attività di controllo;
  - b) con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche (es. una pratica ogni cinque presentate);
  - c) con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese, se tale determinazione consente il rispetto dei parametri di cui al punto precedente.
3. L'effettuazione del riscontro deve aversi in modo tale da poter acquisire elementi da porre a confronto che abbiano le seguenti caratteristiche:
  - a) completezza del dato certificato ;
  - b) esaustività dell'informazione riferita a situazioni complesse con riferimento anche a precedenti edilizi;
  - c) vicinanza temporale con il momento di conferimento dell'informazione all'Amministrazione.
4. Qualora il controllo sia effettuato su richiesta di cittadini o altre Amministrazioni o di altri settori/servizi dell'Amministrazione procedente è necessario che la verifica sia condotta tenendo conto della finalizzazione della richiesta, quindi evitando improprie soluzioni di confronto comportanti trattamenti con eccedenza di dati.
5. I controlli a campione devono essere realizzati con periodicità cadenzata e possono essere integrati con quelli puntuali.
6. I controlli sulla veridicità delle DIA possono essere effettuati anche nell'ambito di attività di verifica e di riscontro ordinario delle pratiche documentali, a fronte di un riesame documentale-istruttorio degli atti elaborati.
7. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica dei requisiti tecnici delle opere edilizie, l'Amministrazione Comunale può stipulare apposite convenzioni con strutture qualificate idonee allo scopo.

#### **ART. 185 VIGILANZA SULLE OPERE DELLA REGIONE, DELLE PROVINCE E DEI COMUNI**

1. Per le opere eseguite dalla Regione, dalle Province e dai Comuni, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 27 del DPR n. 380 del 2001, il dirigente preposto allo Sportello Unico per l'edilizia informa rispettivamente il Presidente della Regione, il Presidente della Provincia o il Sindaco ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti previsti dal predetto art. 27.

## **ART. 186 SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA' UTILIZZAZIONE ABUSIVA – IMMOBILI DI VECCHIA COSTRUZIONE**

1. Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati a prescindere dalla loro destinazione d'uso, sentiti gli Enti competenti, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'AUSL, anche per effetti di cui alla LR n.19/1982 come modificata dall'art.41 della LR n.31/2002, può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.
3. L'ordinanza di cui al 1° comma può essere emessa anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controlli anche a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, con particolare riferimento ai requisiti relativi alla sicurezza ed alla funzionalità (quali per es. la prevenzione incendi, impianti, sicurezza statica, viabilità e sosta) sempre previa diffida all'adeguamento, ove possibile, entro un congruo termine.
4. Per le abitazioni esistenti, il Sindaco può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni :
  - condizioni di degrado delle strutture e/o degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione, quali, ad esempio, garage, stalle, cantine,, box, edificio al grezzo e simili);
  - insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 m<sup>2</sup> per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 m.);
  - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - mancata disponibilità di acqua potabile;
  - assenza di servizi igienici;
  - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
  - opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.
5. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro.
6. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Sindaco indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonchè i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.
7. Per edifici, o loro parti, realizzati precedentemente all'anno 1942 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione (ivi compresi interventi soggetti a semplice autorizzazione edilizia o D.I.A. e cambio di destinazione d'uso anche solo temporaneo), la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti:
  - la sussistenza dei presupposti di cui sopra;
  - il possesso dei requisiti di salubrità;
  - il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico e di incendio;
  - la regolare iscrizione in catasto del bene;
  - la regolare numerazione civica dell'immobile;
  - il livello di sicurezza da rischio idrogeologico.Detta perizia giurata è resa da un tecnico abilitato, all'uopo incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse.

**TITOLO QUARTO**  
**NORME PARTICOLARI – PRESCRIZIONI TECNICHE**

**CAPITOLO I\***  
**TUTELA DELL'AMBIENTE**

**ART. 187 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE**

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nelle reti di fognatura pubblica, laddove esistente, secondo quanto previsto dal requisito R.C. 3.4. e dalle norme contenute nel “Regolamento per gli scarichi delle acque reflue domestiche, acque industriali assimilate alle domestiche e acque reflue industriali che recapitano in rete fognaria pubblica”.
2. Lo scarico delle acque reflue nelle reti di fognatura pubbliche, ove sia prevista specifica autorizzazione allo scarico nel “Regolamento per gli scarichi delle acque reflue domestiche, acque industriali assimilate alle domestiche e acque reflue industriali che recapitano in rete fognaria pubblica”.

**ART. 188 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 reti di fognatura pubblica, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito R.C. 3.4. e dal “Regolamento per gli scarichi delle acque reflue domestiche, acque industriali assimilate alle domestiche e acque reflue industriali che recapitano in rete fognaria pubblica”.
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. Per l'emungimento di acque sotterranee e per i pozzi si rinvia alla disciplina dettata nel precedente art.101.

**ART. 189 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE**

1. Nell'attuazione del P.R.G., in particolare per le aree F e G, pubbliche e di uso pubblico, dovrà essere salvaguardata l'esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazioni a verde.
2. Nelle fasi attuative del PRG l'Amministrazione Comunale produrrà uno studio particolareggiato delle aree verdi con l'attivazione regolamentata di interventi pubblici e privati secondo le diverse tipologie funzionali previste dallo specifico piano di settore.
3. I PUE, i P.U. e i progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano-territoriali dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione a verde, redatto da tecnico esperto in materia, che preveda la messa a dimora di specie arboree, arbustive ed erbacee compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche e pedologiche (l'elenco dovrà essere specificato in apposito Regolamento Comunale del Verde).
4. Progetti edilizi:
  - a) Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, con l'indicazione dei percorsi, degli impianti realizzati a servizio del verde, delle zone alberate, a prato, ad arbusti e a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni delle specie vegetali utilizzate, delle loro dimensioni di impianto e di tutte le opere di sistemazione esterna.
  - b) I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

- c) In tutti i progetti presentati le alberature dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate su apposita planimetria, nella quale saranno inoltre riportate le circonferenze del tronco rilevate a cm 100 dal colletto ed il loro stato fitosanitario.
- d) Analoghi criteri dovranno essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone a prevalente destinazione residenziale e produttiva e per servizi privati. In particolare, nel caso in cui le zone artigianali ed industriali di nuovo impianto siano finitime a zone residenziali, ricettive, commerciali e direzionali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento e filtro, di profondità non inferiore ai 6 metri, ricadenti all'interno delle aree produttive.
5. Gli interventi, anche a carattere manutentivo, nei parchi e nei giardini storici esistenti di rilevante valore architettonico ed ambientale, debbono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie caratteristiche. Il dirigente responsabile competente potrà autorizzare interventi di riassetto vegetazionale sulla base di un progetto redatto da tecnico abilitato esperto in materia (dottore agronomo o forestale) ai soli fini di garantire la vita vegetativa delle piante di maggior pregio o la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario.
6. Nella realizzazione degli spazi verdi le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.
- Distanze degli impianti vegetali dai confini di proprietà
- Alberi:
- Per le distanze dai confini, vengono considerate minime le misure di seguito indicate:
- |                             |                   |     |
|-----------------------------|-------------------|-----|
| piante di terza grandezza   | (altezza < 12m)   | m.2 |
| piante di seconda grandezza | (altezza 12-18 m) | m.4 |
| piante di prima grandezza   | (altezza > 18 m)  | m.6 |
- Siepi arbustive:
- Le siepi arbustive, se mantenute ad un'altezza massima di 150 cm., possono essere piantate ad una distanza minima dal confine di 30 cm.
- Qualora le siepi arbustive siano tenute ad altezza superiore a 150 cm. la distanza minima di impianto dovrà essere di 60 cm.
- Le siepi arbustive possono raggiungere un'altezza massima di 200 cm.
- Siepi arboree e Bambù:
- Le siepi arboree e di Bambù devono essere piantate ad una distanza minima dal confine di 100 cm.
- Le siepi arboree possono raggiungere un'altezza massima di 300 cm.
- Tali distanze si applicano esclusivamente per le essenze poste a dimora in aree private e successivamente all'approvazione del presente Regolamento; per le piante posta a dimora precedentemente restano valide le distanze previste dal Codice Civile salvo i casi in cui la distanza della pianta, in relazione alla sua classe di grandezza, rientri nei limiti previsti dalla presente normativa.
7. La problematica relativa agli abbattimenti di alberature presenti su suolo pubblico o privato è demandata ad uno specifico Regolamento Comunale del Verde.
- Nel caso di aree destinate all'edificazione per previsioni di PRG, le piante esistenti devono essere salvaguardate salvo quelle da abbattere per far posto alle costruzioni; queste ultime, previo rilievo dendrologico (in scala non inferiore a 1:200) da allegare alla domanda di permesso di costruire e/o al progetto di PUE e/o PU, devono essere trapiantate e/o sostituite con altre da concordare con i competenti Uffici Tecnici comunali, e poste a dimora nelle aree libere nel lotto del comparto soggetto a PUE/PU e/o in aree limitrofe destinate a verde pubblico e/o privato. In tali casi il permesso di costruire o la deliberazione del PUE dovranno esplicitamente assentire le soluzioni proposte.
8. Per area di pertinenza delle alberature si intendono le seguenti superfici minime:
- per piante di prima grandezza: mq.9,00 con distanza minima dell'area pavimentata, dalla superficie esterna del tronco, di 1,20 ml.;
- per piante di seconda grandezza: mq.4,00 con distanza minima dell'area pavimentata, dalla superficie esterna del tronco, di 0,80 ml.;
- per piante di terza grandezza: mq.1,50 con distanza minima dell'area pavimentata, dalla superficie esterna del tronco, di 0,50 ml..

Per area di pertinenza degli arbusti si intende la superficie minima determinata dalla proiezione a terra della chioma e comunque non inferiore ad 1 mq.

In merito agli obblighi relativi alle aree di pertinenza delle alberature e degli arbusti si rimanda ad uno specifico Regolamento Comunale del Verde.

9. I terreni destinati a verde devono essere bonificati al fine di creare le condizioni più idonee per la vita delle piante. Particolare cura dovrà essere riservata per le aree destinate a giardino di pertinenza a complessi di nuova urbanizzazione; per questi si deve evitare la formazione di strati di terreno particolarmente duri ed impermeabili derivati spesso dall'accumulo di materiali di cantiere negli strati immediatamente sottostanti la superficie del terreno.
10. Gli scavi per la posa in opera delle fondamenta di nuove strutture edili e di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, ENEL, TELECOM, fognature, ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da rispettare le alberature esistenti e da non compromettere gli apparati radicali.  
Per le specifiche condizioni di salvaguardia delle aree verdi comunali si dovrà far riferimento ad uno specifico Regolamento Comunale del Verde.
11. E' vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi genere, per parcheggi, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti.
12. Nelle aree scoperte delle zone edificabili (B, C, D), dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature ad alto fusto oltre ad essenze arbustive sulla base di specifico progetto, redatto da tecnico competente, nel rispetto delle caratteristiche dimensionali delle aree stesse e delle distanze dai confini di proprietà definita dal codice civile.  
Per l'impianto di nuove alberature dovranno essere scelte specie di cui al minimo l'80% siano appartenenti ad associazioni vegetali locali mentre solo per il restante 20% è consentito l'impianto di specie esotiche. Non meno dell'80% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.  
L'elenco di riferimento per la scelta delle essenze locali ed esotiche dovrà essere specificato in apposito Regolamento Comunale del Verde.
13. Le prescrizioni relative i lavori che possono alterare lo stato di conservazione di aree verdi già piantumate dovranno essere normate da specifico Regolamento Comunale del Verde.  
Sulle predette aree (comprese le aree spartitraffico) è di norma vietata l'installazione di cartelli pubblicitari di qualsiasi tipo e genere, fatti salvi i cartelli indicatori e stradali che dovranno in ogni caso essere realizzati nel rispetto e nella tutela del verde.
14. Nelle tavole di P.R.G. sono localizzati ed evidenziati con specifica simbologia gli alberi monumentali vincolati con decreto regionale.  
Qualsiasi intervento su tali alberature è subordinato alla autorizzazione del competente Osservatorio Regionale per le Malattie delle Piante.

**CAPITOLO II\***  
**PRESCRIZIONI TECNICHE E NORME PARTICOLARI**

**ART. 190 MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

1. Tutti gli edifici, le loro parti e relative aree di pertinenza devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia a cura del titolare responsabile dell'immobile.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, del titolo edificatorio, ove occorre.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza e della incolumità.
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 preventivo titolo edilizio, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, domanda di permesso di costruire o DIA.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge; il Comune avrà la facoltà di procedere in danno del titolare stesso per eseguire le opere necessarie resi indispensabili.

**ART. 191 MISURE PER LA SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO**

1. Allo scopo di assicurare la conservazione, del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare, ai sensi della L.R. n.16/2002, ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado. Parimenti il Sindaco può intimare ai proprietari, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, di attuare interventi:
  - a) di recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
  - b) di rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi.I proprietari degli immobili di cui ai commi 1 e 2 provvedono a presentare la denuncia di inizio attività, ove richiesta, e a realizzare i lavori entro il termine perentorio indicato dall'ordinanza del Sindaco. In caso di mancata ottemperanza, il Comune ha facoltà di realizzare direttamente gli interventi necessari.
2. 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, dipinti, sculture, colonne, vasche, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc. ai sensi dei precedenti articoli 82, 88 e 90.
3. Negli edifici pubblici o di interesse pubblico 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.
4. Negli edifici aventi valore tipologico documentario in zona agricola, non sono ammessi gli interventi e/o i materiali seguenti:

**COPERTURA**

  - comignoli prefabbricati in calcestruzzo;
  - manto di copertura diverso dal tradizionale: è consentito il solo uso di coppi in laterizio preferibilmente di recupero;
  - cornicione e sporto in c.a.;
  - grondaie, pluviali, converse e lattonerie in materiale diverso dal rame (il terminale può essere in ghisa).

**APERTURE**

  - alterazione significativa del dimensionamento e della posizione delle aperture esistenti se non dettate da motivate ragioni compositive della facciata;
  - introduzione ex novo di cornici a porte o finestre;

- sostituzione di infissi esterni di materiale diverso dal legno, è eccezionalmente ammesso l'uso del ferro verniciato color ghisa;
- sostituzione degli elementi oscuranti tipici con altri di tipologia recente, da escludere avvolgibile in qualsiasi materiale e veneziane;
- bancali e soglie d'ingresso in cemento faccia a vista, è consigliabile l'uso di materiali quali laterizio o pietra naturale.

#### SPORTI ESTERNI

- pensiline esterne in qualsiasi materiale a protezione di porte e finestre;
- creazioni ex novo di balconi, terrazzi, logge, porticati e scale esterne;
- costruzione di ingressi, in qualsiasi materiale, esterni alla volumetria originaria anche se con struttura removibile.

#### ELEMENTI DI FINITURA

- rivestimento anche parziale del basamento dell'edificio con qualsiasi tipo di materiale;
- architravi a porte e finestre o portoni in cemento armato faccia a vista;
- vetrocemento;
- inferriate aggettanti rispetto al perimetro esterno dell'edificio;
- intonaco diverso da quello a calce;
- tinte difformi dai cromatismi tipici delle zone agricole (es. bianco, che va evitato anche nelle cornici di porte e finestre);

#### ELEMENTI VARI

- solai nuovi con travetti prefabbricati faccia a vista;
- recinzioni realizzate con muretti in c.a. faccia a vista;
- tamponamento di logge;
- pavimentazioni esterne con materiali artificiali (es. betonella).

5. 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.
6. Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed armonico con tutta l'estensione della facciata, con l'ambiente urbano e col paesaggio.
7. Restano ferme le disposizioni contenute nella L.R. 15/7/2002, n.16.

### **ART. 192 ELEMENTI AGGETTANTI**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
  - a) cm. 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml. 2,50 dal piano del marciapiede e 2,80 se inesistente;
  - b) cm. 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm. dal bordo del marciapiede qualora esistente; l'altezza è misurata al di sotto delle mensole di sostegno; l'altezza per le pensiline è misurata dal punto più basso;
  - c) le porte, le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml., misurata dal piano del marciapiede e 2,80 se inesistente, o di ml. 4,50 sul piano stradale;
  - d) le tende dei negozi devono avere un'altezza minima dal marciapiede o dal piano stradale di ml. 2.50.
3. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, sono consentite sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

## **ART. 193 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 rete fognaria privata. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale ovvero opportunamente protetti.
2. I pluviali di raccolta delle facciate prospicienti la sede stradale pubblica direttamente confinanti con la sede stradale pubblica od area pubblica, non potranno scaricare direttamente sulla sede stradale. Alla base del pluviale dovrà essere posto un pozzetto di ispezione collegato alla rete di fognatura bianca privata dell'insediamento. L'installazione del pozzetto di ispezione e delle linee di raccolta in sede pubblica dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune di Ravenna - Area Infrastrutture Civili.

## **ART. 194 NUMERAZIONE CIVICA E TARGHE**

1. Il Comune attribuirà il numero civico agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).
2. Il Comune attribuirà la numerazione interna ai fabbricati, ai sensi del DPR n.223 del 30.05.1989 (G.U. n.132 del 08.06.1989: approvazione Regolamento Anagrafico).
3. La normativa in merito alla numerazione civica esterna ed interna nonché alle targhe toponomastiche è definita dal D.P.R. indicato al comma precedente.
4. Per la numerazione esterna, il Comune appone la piastrellina numerica, di dimensioni e materiali a sua scelta, nel punto più visibile dall'area di circolazione.  
Il cittadino può ripetere la piastrellina numerica di materiali a propria scelta purchè non manometta la piastrella apposta dal Comune.  
Lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche.
5. Per la numerazione interna ai fabbricati i proprietari di unità immobiliari provvedono direttamente all'apposizione delle piastrelle secondo criteri e materiali indicati dal Comune.  
Le caratteristiche dovranno essere le seguenti: piastrella in maiolica ovale di h. cm. 8 x cm. 6, con stampato il numero corrispondente di colore blu, applicata in alto a destra dell'ingresso.  
Materiale e forma di tipo diverso da quello sopra indicato dovranno preventivamente essere concordati con l'ufficio Toponomastica.
6. Qualora l'indicazione della numerazione interna non venga effettuata dal proprietario, vi provvede il Comune addebitandogli la relativa spesa.
7. Gli amministratori condominiali provvedono ad esporre nell'atrio dei condomini amministrati una targa/tabella indicante il proprio nominativo, indirizzo e telefono al fine di consentirne la immediata individuazione da parte del personale preposto ai controlli e verifiche previste da leggi e/o regolamenti. Per i condomini esistenti tale obbligo matura decorsi 6 mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

## **ART. 195 CARTELLI ED APPARECCHI DI PUBBLICO INTERESSE**

1. Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del DLgs n.490/99.

2. L'applicazione da parte di soggetti privati sugli edifici di cartelli e/o apparecchi pubblicitari è di norma vietata fatta salva ogni diversa disciplina prevista nel regolamento di arredo urbano di cui al precedente art.89.

#### **ART. 196 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE, INTERCAPEDINI E CORTILI**

1. I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.
6. Si definisce area cortilizia di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi, ecc.. Pertanto l'area cortilizia può essere minore o maggiore dell'area di pertinenza.
7. I cortili devono essere opportunamente sistemati in modo da permettere il deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm. 100 lungo i muri dei fabbricati, purchè sia evitata l'infiltrazione.
8. 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. 197 INSTALLAZIONE DI APPARATI DI RICEZIONE DELLE TRASMISSIONI RADIOTELEVISIVE SATELLITARI, ANTENNE, RIPEITTORI, PANNELLI SOLARI, POMPE DI CALORE ED ALTRI IMPIANTI TECNICI**

##### **A) APPARATI DI RICEZIONE DELLE TRASMISSIONI RADIOTELEVISIVE SATELLITARI**

###### **A.1. Definizione degli apparati di ricezione satellitari**

Per apparati di ricezione di programmi radiotelevisivi o di servizi provenienti da satelliti geostazionari si intendono, ai fini del presente articolo (in applicazione dell'art.3 della legge n. 249/97), ogni dispositivo tecnologico utilizzato per la ricezione di segnali via satellite.

Sono considerati impianti soggetti al presente articolo anche gli impianti collettivi di ricezione satellitari che assicurano la ricezione del segnale a più di una unità abitativa nello stesso edificio.

- A.2. Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

- A.3. Per i nuovi edifici gli impianti di cui sopra dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto del permesso edilizio.

###### **A.4. Definizione degli apparati di ricezione satellitari**

Per apparati di ricezione di programmi radiotelevisivi o di servizi provenienti da satelliti geostazionari si intendono, ai fini del presente articolo (in applicazione dell'art.3 della legge n. 249/97), ogni dispositivo tecnologico utilizzato per la ricezione di segnali via satellite.

Sono considerati impianti soggetti al presente articolo anche gli impianti collettivi di ricezione satellitari che assicurano la ricezione del segnale a più di una unità abitativa nello stesso edificio.

- A.5. Campo di applicazione e vincoli. Le prescrizioni del presente articolo si applicano sull'intero territorio comunale, con la sola eccezione delle zone artigianali-industriali (zone D) e le zone agricole (zone E).

Le antenne e parabole riceventi della radio, della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti del previgente art.1-ter della legge n.431/85 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.151 del D.Lgs. 490/99. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla legge n.46/90.

A.6. Antenne collettive satellitari.

Tutti i proprietari o possessori di immobili composti da più unità abitative che si trovino nelle aree di cui al precedente punto A.5, se intendono dotarsi di un impianto di ricezione satellitare, devono utilizzare una antenna collettiva satellitare condominiale.

Per particolari e motivate esigenze di puntamento dell'antenna parabolica, è consentita l'installazione di un'antenna parabolica individuale anche in presenza di un'antenna collettiva condominiale o di eventuali altre modalità di fornitura di programmi radiotelevisivi via satellite.

A.7. Norme tecniche generali.

L'installazione di antenne paraboliche nelle zone di cui al precedente punto A.6 non può avvenire con pregiudizio del decoro architettonico degli edifici e del patrimonio storico, artistico e paesaggistico.

Le antenne paraboliche individuali o condominiali di ricezione dei segnali satellitari non possono avere un diametro maggiore di 120 cm., non devono prevedere sulla superficie della parabola alcuna scritta o simbolo del costruttore, fregi o loghi e la loro colorazione non deve essere tale da creare palese contrasto con l'edificio e l'ambiente circostante.

Le antenne paraboliche devono presentare una colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura. Le antenne e parabole riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile possono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni su balconi o terrazze che non siano di copertura.

Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto e si debbano pertanto installare antenne e parabole su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla strada. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

Nelle sottozone A e B0 i relativi cavi di collegamento, non possono essere fissati sui prospetti o sulle falde del tetto prospicienti la pubblica via.

A.8. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione, in tal caso se ricade in zona sottoposta a tutela paesaggistica non trova applicazione quanto disposto dal precedente punto A.5 e deve conseguirsi regolare autorizzazione ai sensi dell'art.151 del D.Lgs. n.490/99.

A.9. L'installazione di antenne satellitari o altri apparati similari difformi da quanto previsto e prescritto dal presente articolo, è soggetta alla sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento di una somma da €103 a €413 fatte salve quelle previste dall'art.17 della legge regionale n.30/2000.

A.10. Per quanto riguarda la localizzazione degli impianti per l'emittenza radiotelevisiva e i ripetitori debbono essere rispettate le procedure di cui alla L.R. n.30/2000. Gli impianti per l'emittenza radio e televisivo devono essere autorizzati.

## **B) COSTRUZIONE DI STAZIONI DI RADIOBASE PER LA TELEFONIA**

B.1) Restano valide le disposizioni di cui ai precedenti punti A2 e A.7.

B.2) La realizzazione di nuove stazioni radiobase per telefonia mobile da installare su suolo che comportino l'installazione di tralicci o torri e pertinenze relative, nel rispetto delle disposizioni contenute nel precedente art.167, sono soggette a preventivo rilascio del permesso di costruire in osservanza delle norme di cui alla LR n.30/2000 e successive modifiche. Fermo restando l'osservanza delle disposizioni legislative vigenti, tali manufatti devono osservare una distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona di ml. 5.00.

B.3) I nuovi impianti da collocarsi sugli edifici sono generalmente soggetti a DIA obbligatoria tranne qualora la loro tipologia si identifichi con tralicci o torri per dimensioni o caratteristiche tecniche, nel qual caso dovranno essere assoggettate a permesso di costruire.

- B.4) Le riconfigurazioni intese come sola sostituzione dei corpi trasmettenti in stazioni già esistenti sono in generale soggette a DIA.
- B.5) Per impianto mobile si intende l'impianto ricollocabile e non stabilmente infisso (tipo carrellato) e per impianto temporaneo si intende l'impianto che viene installato per un tempo prefissato massimo di quattro mesi. Per tali interventi e per i pannelli da installare su strutture esistenti, temporanei e limitati ad un periodo di quattro mesi, non è necessario il preventivo titolo abilitativo fermo restando l'osservanza delle prescrizioni fissate dal precedente art. 136 ed in generale delle norme di cui alla L.R. n. 30/2000 e successive modifiche e Regolamento Comunale vigente.
- B.6) Microcelle: trattasi di piccoli apparati trasmettenti di dimensioni modestissime tali da poter essere occultate all'interno di insegne, vasi per fiori o altro. La loro installazione rientra nell'attività edilizia libera fermo restando quanto disposto dal successivo punto B.7.
- B.7) Gli interventi interessanti ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. n.490/99 devono premunirsi della preventiva autorizzazione rilasciata dagli Enti competenti.

### **C) PANNELLI SOLARI, POMPE DI CALORE ED ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI**

- C.1) Non è consentito installare impianti tecnologici (a vista quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.  
Simili installazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi.
- C.2) Detti impianti potranno in genere essere collocabili sulle coperture:
- quando posizionati su coperture piane ed opportunamente mascherati che dovranno essere realizzati e rifiniti in maniera tale da mimetizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
  - quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori;
  - quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura;
  - quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso.
- C.3) Alle prescrizioni di cui ai punti precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.
- C.4) Per gli impianti il cui utilizzo è connesso con attività produttive, commerciali, professionali, dovrà essere valutato l'impatto acustico ai sensi della L. n. 447/95, Art. 8, c4 e L.R. n. 15/2001, Art. 10 nei termini e con le modalità previste dalle norme nazionali (L. n. 447/95) e regionali (L.R. n. 15/2001) e successive modifiche.

### **ART. 198 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

1. Il titolare del permesso di costruire/DIA, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione amministrativa con indicazione planimetrica dell'area relativa.
2. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia; essa è soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare del titolo abilitativo alla esecuzione dei lavori edili ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.
4. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.
5. In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

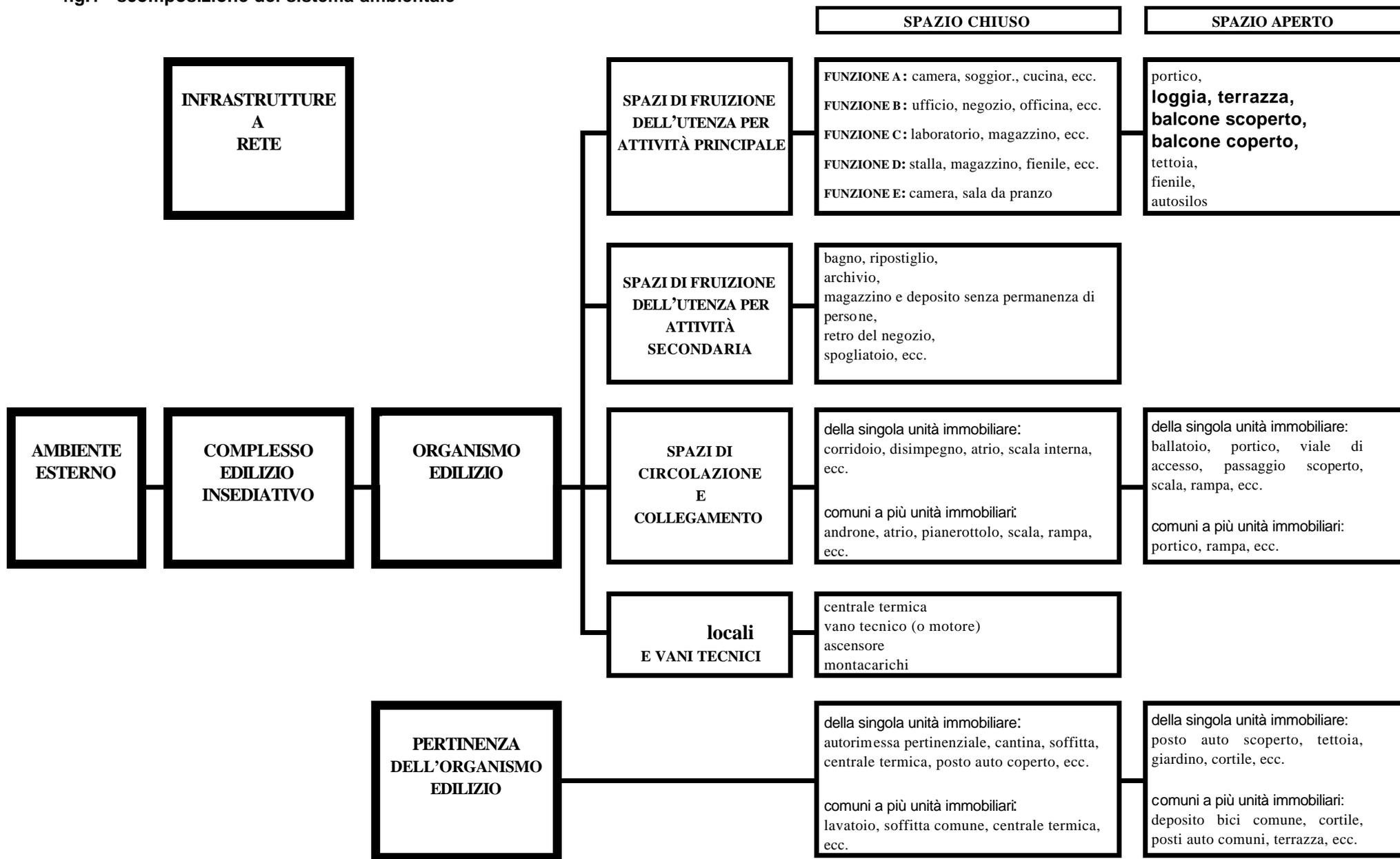
**TITOLO QUINTO**  
***REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE***

***CAPITOLO I\****  
***DEFINIZIONI E CONTENUTI***

**ART.199 - ORGANISMO EDILIZIO E RELAZIONI FUNZIONALI**

1. S'intende per organismo edilizio un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
2. Gli organismi edilizi sono costituiti da:
  - spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
  - spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
  - spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
  - locali e vani tecnici.
3. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.
4. Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.
5. La scomposizione del sistema ambientale (formato da organismi edilizi, pertinenze ed infrastrutture a rete) è riportata nello schema che segue, con opportune esemplificazioni.

fig.1 - scomposizione del sistema ambientale



## **ART.200 - REQUISITI E FAMIGLIE DI REQUISITI**

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. I requisiti che soddisfano la medesima proposizione esigenziale sono raggruppati in famiglie; le proposizioni esigenziali sono quelle indicate dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.
3. I requisiti sono cogenti o volontari.
4. I requisiti cogenti sono 21, raggruppati in sette famiglie, come meglio specificato nella successiva tabella.

<b>FAMIGLIA 1 RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ</b>		RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI
<b>FAMIGLIA 2 SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO</b>	<b>RC 2.1</b>	RESISTENZA AL FUOCO; REAZIONE AL FUOCO E ASSENZA DI EMISSIONI NOCIVE IN CASO DI INCENDIO; LIMITAZIONI DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI INCENDIO; EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA ED ACCESSIBILITÀ AI MEZZI DI SOCCORSO
<b>FAMIGLIA 3</b>	<b>RC 3.1</b>	CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE
<b>BENESSERE AMBIENTALE</b>	<b>RC 3.2</b>	SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI
	<b>RC 3.3</b>	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO
	<b>RC 3.4</b>	SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE
	<b>RC 3.5</b>	TENUTA ALL'ACQUA
	<b>RC 3.6</b>	ILLUMINAMENTO NATURALE
	<b>RC 3.7</b>	OSCURABILITÀ
	<b>RC 3.8</b>	TEMPERATURA DEL'ARIA INTERNA
	<b>RC 3.9</b>	TEMPERATURA SUPERFICIALE
	<b>RC 3.10</b>	VENTILAZIONE
	<b>RC3.11</b>	PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI
<b>FAMIGLIA 4 SICUREZZA NELL'IMPIEGO</b>	<b>RC 4.1</b>	SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO
	<b>RC 4.2</b>	SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
<b>FAMIGLIA 5</b>	<b>RC 5.1</b>	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI
<b>PROTEZIONE DAL RUMORE</b>	<b>RC 5.2</b>	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI IMPATTIVI
<b>FAMIGLIA 6 RISPARMIO ENERGETICO</b>	<b>RC 6.1</b>	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI
<b>FAMIGLIA 7</b>	<b>RC 7.1</b>	ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE
<b>FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE</b>	<b>RC 7.2</b>	DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI
	<b>RC 7.3</b>	DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME

## ART.201 - CONTENUTI DEI REQUISITI COGENTI

1. I requisiti sono classificati in due gruppi, il gruppo A (che comprende gli allegati A1 e A2) che definisce il requisito cogente e il gruppo B che definisce il requisito volontario.
2. L'allegato A/1 indica, per ciascuna famiglia di requisiti, la proposizione esigenziale con riferimento alla direttiva CEE 89/106 e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisa:
  - le ESIGENZE DA SODDISFARE;
  - i CAMPI DI APPLICAZIONE;
  - i LIVELLI DI PRESTAZIONE, con le relative unità di misura.
3. L'allegato A/2 definisce i modi per verificare il requisito in sede progettuale (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento) e a lavori ultimati (per ottenere il certificato di conformità edilizia).
4. L'allegato A/1 indica:
  - le esigenze da soddisfare articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza.

I CAMPI D'APPLICAZIONE sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:

**A** - funzione abitativa;

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

**C** - funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;

**D** - funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;

**E** - funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma.

I LIVELLI DI PRESTAZIONE comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in :

- livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni, secondo quanto stabilito all'art.204 successivo. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo articolo 204, definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente (come è sempre specificato nel testo o nelle note a piè pagina);
- livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo art.204, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.

5. Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:
  - al **MODELLO DI SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE** riportato nello schema precedente (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);
  - a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze chiusi ovvero aperti;

Per taluni requisiti vi può essere un articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a singole componenti tecnologiche (pareti, parapetti, infissi, ecc.).

6. L'allegato A/2 riporta i metodi di verifica. Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale (sempre richiamata nelle note), il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nell'allegato A/2: in tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal presente Regolamento Edilizio.

7. In dettaglio, in sede progettuale, per ottenere il titolo abilitativo all'intervento sono possibili i seguenti metodi di verifica:
- verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante metodi di calcolo, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati nell'allegato A/2.;
  - progettazione (comprendente calcoli di verifica progettuale) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente (di volta in volta specificata nelle note ai requisiti, con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale). La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;
  - adozione di soluzioni tecniche conformi a quelle indicate nell'allegato A/2 (per dimensioni, materiali e modalità esecutive) ovvero adozione di soluzioni tecniche certificate (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia) mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;
  - descrizione dettagliata delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se l'allegato A/2 non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora attestazione che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.
8. A lavori ultimati possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:
- **dichiarazione di conformità** di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con metodi di calcolo; dichiarazione di conformità di quanto realizzato alla progettazione redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato nelle annotazioni ad ogni singolo requisito); dichiarazione di conformità alla soluzione tecnica conforme o alla soluzione tecnica certificata;
  - **prove in opera** eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate nell'allegato A/2, sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati nell'allegato A/2 liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);
  - **eventuale collaudo** da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;
  - **giudizio sintetico** di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.
9. Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di conformità edilizia o successivi a campione (vedi art.182 del presente R.E.C.) seguono in genere le modalità specificate nell'allegato A/2.
10. I requisiti cogenti sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale, così come richiamata nelle annotazioni a ciascun requisito) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in tutto il territorio regionale uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie, fermo restando quanto specificato al successivo art.204.

## ART. 202 – REQUISITI VOLONTARI

1. I requisiti volontari dal presente Regolamento Edilizio sono indicati per offrire la possibilità, agli operatori interessati, di dimostrare una maggiore qualificazione delle opere edilizie attraverso il raggiungimento di livelli di prestazione superiori o di requisiti aggiuntivi a quelli cogenti, mai in contrasto con questi ultimi.

## **ART. 203 – LIMITI DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI**

1. Poiché ogni requisito, cogente o raccomandato, ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente articolo 201, comma 4 e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed eventualmente dalle componenti tecnologiche), in sede progettuale il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica di cui alla lettera f) dell'art.162 del presente REC quali sono i requisiti cogenti e quelli volontari pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi (con riferimento al modello di scomposizione dell'organismo edilizio illustrato nello schema precedente) o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità a quanto prescritto nell'allegato A1 e il gruppo B per i livelli di prestazione ed i campi di applicazione. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati all'allegato A/2 o nei requisiti volontari; in alternativa il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.
2. Nel caso in cui esista una modulistica comunale apposita, le indicazioni di cui al comma precedente riportate nella relazione tecnica sono riassunte utilizzando la predetta modulistica.
3. Nel caso di attività classificata ai sensi di cui alla delibera regionale n.477/95, vanno rispettate le ulteriori prescrizioni e i requisiti definiti dalla normativa sulla sicurezza e sulla salute nei luoghi di lavoro per la specifica attività ovvero richiesti in sede di parere preventivo delle strutture sanitarie competenti.
4. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo basta soddisfare i requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.
5. A lavori ultimati, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il tecnico incaricato di compilare la scheda tecnica descrittiva ai sensi dell'art.20 L.R. n.31/2002:
  - allega le dichiarazioni di conformità di cui al precedente art.201, comma 8 e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;
  - indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica di cui all'art.158 c.4 lettera f) ed livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
  - allega gli eventuali giudizi sintetici.
6. Nel caso di cui al precedente comma 4, la scheda tecnica di cui all'art.20 della L.R. n.31/2002 ed il certificato di conformità edilizia di cui all'art.21 della medesima legge attestano la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle sole prestazioni corrispondenti ai requisiti cogenti sopradetti. Se la successiva definizione dell'attività specifica rende necessarie opere edilizie aggiuntive per il rispetto di ulteriori requisiti cogenti in relazione alla specifica attività svolta, può occorrere un ulteriore titolo abilitativo all'intervento edilizio.
7. Se esiste l'apposita modulistica comunale la scheda tecnica é redatta utilizzandola.

## **ART. 204 – APPLICAZIONE DEI REQUISITI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO**

1. I requisiti cogenti del presente Regolamento vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:
  - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
  - cambio di destinazione d'uso;
  - cambio di attività classificata, senza cambio di destinazione d'uso. La classificazione dell'attività è quella definita nella delibera regionale 477/95 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica di cui alla lettera f) c.4 dell'art.158 del presente R.E.C. i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati, come già specificato all'art.203.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e quelli volontari dal presente R.E.C., vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.
4. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato.

#### **ART. 205 – REQUISITI DEFINITI DA NORME DI SETTORE**

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), anche contestualmente all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.
2. Salvo nei casi in cui il progetto, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al Comune gli estremi degli atti di deposito di inizio lavori ed allegherà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia la certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.
3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive di cui al successivo articolo 206) comporta da parte del dirigente responsabile, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.
4. Per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con atto della Giunta regionale, il titolo abilitativo è subordinato, oltre che al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame di cui all'art.19, comma primo, lettera h) bis, della L.R. 4 maggio 1982, n.19 nonché al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure in materia di valutazione di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale.

In via transitoria, continua a trovare applicazione l'individuazione delle attività produttive e di servizio di cui alla deliberazione della Giunta regionale n.477 del 21 febbraio 1995.

**TITOLO SESTO**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

**CAPITOLO I\***  
**SANZIONI E NORME FINALI**

**ART. 206 TOLLERANZE**

1. Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali nel progetto:

per lunghezze fino a ml. 2,00:	$\pm 2\%$
per lunghezze oltre a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00:	$\pm 1\%$
per lunghezze oltre a ml. 6,00:	$\pm 0,5\%$
per altezze fino a ml. 5,00:	$\pm 1\%$
per altezze oltre a ml. 5,00:	$\pm 0,5\%$
2. E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di  $\pm$ cm.2, per qualsiasi altezza prescritta.
3. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di  $\pm$ cm.3 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.
4. Le tolleranze di cui ai commi precedenti non sono cumulabili ed in ogni caso deve essere rispettata la congruenza tra le medesime.
5. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

**ART. 207 PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI**

1. Per gli abusi relativi a interventi di:
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - varianti plano-altimetriche non essenziali e conformi alla normativa vigente;ogni altro tipo di intervento che non abbia comportato aumento di superficie utile, di volume, di superficie coperta o alterazione della sagoma; per i quali si può prospettare l'applicazione di una sanzione pecuniaria, qualora siano decorsi 10 anni dall'ultimazione delle opere stesse, si ritiene che non sussistano per l'Amministrazione Comunale sufficienti ragioni di opportunità e di interesse pubblico tali da dover avviare le procedure sanzionatorie.
2. Il termine di prescrizione delle opere interne di cui all'art. 26 della L. 47/85, abusivamente eseguite, è di anni cinque.

**ART. 208 SANZIONI**

1. Alle violazioni delle norme del Regolamento Edilizio Comunale, si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali, previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. In caso di inadempienza all'osservanza di cui al 5° comma del precedente art. 194, sarà applicata una sanzione pecuniaria da €51a €309, secondo le modalità e procedure previste dalla legge n.689/81.
3. Le violazioni a disposizioni del presente Regolamento nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né siano perseguibili ai sensi della Legge Urbanistica, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L. 689/81 (come integrata e modificata

dalla L. 507/99), le quali saranno irrogate ai sensi del D.Lgs n.267/00 art.7 bis come integrato dalla legge n.3/2003 art.16.

4. Si individuano, di seguito, alcune tipologie di violazioni e disposizioni del presente Regolamento più ricorrenti o maggiormente significative, a fronte delle quali vengono determinate le seguenti sanzioni amministrative pecuniarie:
  - a) mancata presentazione dell'atto formale di comunicazione di inizio lavori per le opere previste nel permesso di costruire (art.169); sanzione min. 100 €uro – sanzione max 500 €uro;
  - b) inizio anticipato dei lavori senza aver ricevuto la consegna dei punti fissi di linee e livello nei casi e con le modalità di cui all'art.169 c.3; sanzione min. 50 €uro – sanzione max 250 €uro;
  - c) mancata apposizione del cartello di cantiere o apposizione di cartello incompleta (art.162 c.10); sanzione min. 80 €uro – sanzione max 400 €uro;
  - d) mancata conservazione di copia del titolo abilitativo con relativi elaborati grafici in cantiere (art.181 c.2); sanzione min. 50 €uro – sanzione max 250 €uro;
  - e) mancata osservanza delle disposizioni sulle recinzioni provvisorie di cantiere (art.175); sanzione min. 80 €uro – sanzione max 400 €uro;
  - f) scarico delle acque meteoriche dal pluviale direttamente sulla strada in caso di fabbricato prospiciente la pubblica sede stradale (art.193); sanzione min. 80 €uro – sanzione max 400 €uro;
  - g) mancata ottemperanza delle prescrizioni tecniche in ordine agli elementi di finitura (quali per es. tinteggiature, intonaci, tipologie di materiali e di infissi, etc...) con particolare riferimento agli edifici di valore storico-architettonico (art.191); sanzione min. 100 €uro – sanzione max 500 €uro

Il pagamento in misura ridotta avviene nel rispetto dei criteri previsti dall'art.16 della L.689/81.

#### **ART. 209 ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore il quarantacinquesimo giorno successivo alla approvazione da parte del Consiglio Comunale.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute che in ogni caso prevalgono.
3. In particolare, il presente Regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio approvato dalla G.P.A. nella seduta del 9/9/1930 n.9925 omologate dal Ministero dei LL.PP. con decreto n.5264 del 29/11/1930 e rese obbligatorie con decreto del Podestà n.11455 del 15/12/1930 e successive modifiche ed integrazioni. Sono abrogate le norme del vigente Regolamento Comunale di Igiene approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n.14955/464 in data 29/3/1998 e successive modifiche che risultassero in contrasto con quanto contenuto nel presente Regolamento Edilizio.
4. Ai sensi dell'art. I.2 comma 3° delle n.d.a. del PRG/93 alla data in entrata in vigore del presente Regolamento di cui al precedente primo comma, le definizioni e le prescrizioni contenute nei Capitoli XII, XIII, eccetto l'art.XIII.9, XIV e art. XI.9 delle n.d.a. del PRG/93 non trovano più applicazione.  
Infine gli articoli:  
II.6, c.4 e c.5 riguardante i parcheggi si veda art.97  
XI.11 c.9 ingressione marina si veda art. 110, art.67 c.4  
delle suddette n.d.a. sono conseguentemente modificati e sostituiti dal presente Regolamento Edilizio.
5. Per tutte le norme del presente Regolamento che modificano norme contenute nel PRG diverse da quelle di cui al comma precedente, l'entrata in vigore è contemporanea all'esecutività della variante.
6. Qualora definizioni del presente Regolamento risultassero in contrasto con le norme di attuazione del PRG vigente all'atto di entrata in vigore del Regolamento, le stesse prevalgono su quelle contenute nelle nda del PRG.
7. I requisiti cogenti e volontari contengono norme di dettaglio per la gestione del processo edilizio nell'osservanza dei principi e degli obiettivi sanciti dal Regolamento Edilizio. Pertanto la loro approvazione ivi comprese eventuali modifiche, spetta alla sola Giunta Municipale a cui è demandato il compito di sollecito adeguamento delle norme in relazione alla evoluzione della normativa sovraordinata in merito ai processi edilizi nonché ai criteri per il raggiungimento dei requisiti prestazionali, anche in relazione all'evoluzione tecnologica.

## **ART. 210 RAPPORTI CON ALTRI REGOLAMENTI**

1. Dalla data di entrata in vigore, il R.E.C. assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni aspetto delle opere edilizie e del processo di intervento che ne costituiscono l'oggetto.
2. Per l'adeguamento a norme ed indicazioni nazionali, regionali o infraregionali, il R.E.C. verrà sottoposto a periodica revisione; le modifiche eventualmente necessarie saranno apportate, mediante la completa ristesa del R.E.C. in forma di testo coordinato.
3. Sono abrogati i seguenti regolamenti:
  - a) Del Regolamento per l'installazione di mezzi pubblicitari, chioschi, strutture accessorie ed elementi di arredo, approvato con delibera del C.C. n.227/38972 del 16/9/97, gli articoli:  
art.15 (pergolati) è soppresso, vedi art.45;  
art. 16 (gazebo-chioschi da giardino) è soppresso, vedi art. 45;  
art.13 (chioschi) è soppresso, vedi art. 103;  
Art.14 (verande a mare) è soppresso, vedi art. 137.
  - b) Il Regolamento per l'installazione impianti demolizione autoveicoli, depositi e pressature carcasse, materiali ferrosi, cartoni e stracci approvato con delibera C.C. n. 31092/450 del 20/7/92 è soppresso, si veda art. 103.
  - c) Il Regolamento per l'installazione di attività di rimessaggio e di esposizione di roulotte-natanti-caravans-campers-articoli da campeggio ed attrezzature per il gioco e per il tempo libero, approvato dal C.C. il 9/12/97 n.53415/303 è soppresso, si veda art. 107.
  - d) Il Regolamento per la disciplina delle aree a rischio idrogeologico interessate da eventi alluvionali nel Comune di Ravenna, approvato con delibera del C.C. in data 22 giugno 2000 n. 30621/106.

## **ART. 211 NORME TRANSITORIE**

1. Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano alle domande e ai progetti edilizi presentati prima della sua approvazione, purchè alla data di presentazione siano conformi al PRG, complete e prive di carenze progettuali, grafiche e documentali, fatto salvo, per questi ultimi due casi, la possibilità di apportare modeste e non sostanziali integrazioni e specificazioni in fase istruttoria. Non si applicano inoltre alle varianti in corso d'opera.  
Nel periodo intercorrente fra la data di approvazione e di entrata in vigore – di cui al punto 2 dell'art. 209 – si applicano le misure di salvaguardia.
2. Per i procedimenti in corso all'entrata in vigore del presente Regolamento verrà rilasciato certificato di abitabilità/agibilità secondo le procedure previgenti.
3. La nuova commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di cui al precedente Capitolo 2 del titolo primo, dovrà essere operante entro e non oltre il termine di cui all'art.40, comma 3 della L.R. n.31/2002.

## **ART. 212 MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC-SIMILI**

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune è obbligatorio dove previsto.
2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purchè riproducano fedelmente l'originale.
3. Ai sensi del precedente art. 151 è ammessa la riproduzione su supporto magnetico o altro sistema di riproduzione ed elaborazione informatico.

## **GLOSSARIO**

### **ALLOGGIO**

(Art.39)

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

### **ATTIVITA' PREVALENTE**

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

### **ATTIVITA' PRINCIPALE**

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

### **ATTIVITA' SECONDARIA**

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

### **CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA**

(art.179)

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

E' necessario all'utente per l'utilizzo dell'edificio.

Il medesimo certificato ha valore del certificato di agibilità.

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

### **COGENTI (REQUISITI TECNICI COGENTI)**

(art.201)

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

### **COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (C.Q.A.P.)**

(art.3)

La C.Q.A.P. è l'Organo consultivo del Comune nel settore urbanistico, edilizio ed ambientale.

Essa esprime pareri obbligatori e non vincolanti nei casi previsti dal presente Regolamento Edilizio.

### **FAMIGLIA DI REQUISITI**

(art.200)

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

### **IMPIANTI TECNICI**

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

### **ISTRUTTORIA**

Fase del procedimento comprendente tutte le operazioni che debbono essere svolte all'interno dell'ufficio tecnico comunale prima che il progetto venga autorizzato.

### **LIVELLO DI PRESTAZIONE**

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

### **NORMA OGGETTUALE**

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

### **NORMA PRESTAZIONALE**

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

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

## **OBIETTIVI E FINALITA’ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

(artt.1 e 2)

Gli obiettivi e le finalità principali del Regolamento Edilizio sono:

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

## **OPERA EDILIZIA**

(art.1)

Per opera edilizia si intende il risultato di un’attività di costruzione, o di modificazione fisica, relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili.

## **OPERATORI**

(art.1)

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

## **ORGANISMO ABITATIVO**

(art.199)

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

## **ORGANISMO EDILIZIO**

(art. 35)

Insieme di spazi edificati destinati ad attività umane.

## **PARAMETRO EDILIZIO E/O URBANISTICO**

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

## **PARERE PREVENTIVO**

(art.141)

E’ il documento che, per opere di particolare importanza, può essere richiesto competente al fine di ottenere una verifica da parte della C.Q.A.P. che costituisce indirizzo per la progettazione definitiva.

## **PRESCRIZIONI TECNICHE**

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

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

La verifica, viene effettuata dalla C.Q.A.P. in sede di esame di progetto e dal Comune in sede di controllo delle opere.

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

## **PROCEDURA**

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

## **PROPOSIZIONE ESIGENZIALE**

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

### **REGOLAMENTO EDILIZIO**

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

### **REQUISITO**

(art.200)

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

### **SPECIFICA DI PRESTAZIONE**

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

La specifica di prestazione si compone di:

- definizione del livello di prestazione;
- metodo di misura;
- metodo di calcolo.

### **SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA**

(art.177)

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

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

### **REQUISITI TECNICI VOLONTARI**

(art.202)

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