

SOMMARIO

PARTE PRIMA	5
TITOLO I NORME PRELIMINARI	5
Art. 1 - OGGETTO E PRINCIPI	5
TITOLO II DEFINIZIONI	6
Art. 2 - DEFINIZIONI GENERALI	6
Art. 3 - DEFINIZIONI PARTICOLARI	12
Art. 4 - SUPERFICI	14
Art. 5 - VOLUME	16
Art. 6 - RAPPORTI /INDICI	17
Art. 7 - SAGOMA	17
Art. 8 - PIANI DI UN EDIFICIO E PIANI INTERNI	17
Art. 9 - ALTEZZE	18
Art. 10 - DISTANZE (D)	20
Art. 11 - INDICE DI VISUALE LIBERA (Iv)	20
Art. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE AI FINI DEL CALCOLO DEGLI ONERI	20
Art. 13 - PARAMETRI URBANISTICI	21
Art. 14 - INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA	21
Art. 15 - VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE	22
TITOLO II ATTIVITA' EDILIZIA	24
Art. 16 – PROCESSO EDILIZIO	24
Art. 17 – TITOLO ABILITIVO	24
Art. 18 – INTERVENTI IN DEROGA	25
Art. 20 – TIPI DI INTERVENTO	26
Art. 21 - MANUTENZIONE ORDINARIA	27
Art. 22 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	28
Art. 23 – RESTAURO SCIENTIFICO	29
Art. 24 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	29
Art. 25 - RIPRISTINO TIPOLOGICO	30
Art. 26 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	30
Art. 27 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA VINCOLATA	31
Art. 28 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	32
Art. 29 - INTERVENTI ATTUABILI ATTRAVERSO PUA	32
Art. 30 - CAMBIO D'USO	32
Art. 31 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	33
Art. 32 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	33
Art. 33 - DEMOLIZIONI	34
Art. 34 - AMPLIAMENTO	34
Art. 35 - DEPOSITI DI MATERIALE E IMPIANTI ALL'APERTO	34
Art. 36 - SCAVI, RINTERRI E SISTEMAZIONE DEI TERRENI (Significativi movimenti terra)	34
Art. 37 - INTERVENTO RELATIVO ALL'ARREDO URBANO E ALLE OPERE MINORI	34
Art. 38 – RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE	35
Art. 39 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA	35
Art. 40 - VARIAZIONI ESSENZIALI	35
Art. 41 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI	35
Art. 42 - PARCHEGGI PERTINENZIALI	36
Art. 43 - REALIZZAZIONE DI CAMPI PER ATTIVITÀ' SPORTIVE E RICREATIVE	36
Art. 44 - OPERE CIMITERIALI	37
TITOLO III COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO	38

Art. 45 - DEFINIZIONE E COMPITI	38
Art. 46 - FUNZIONAMENTO E PUBBLICITA'	38
Art. 47 - PROPOSTE E CONSUNTIVO	39
Art. 48 - DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI	39
NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI	40
TITOLO I LE PROCEDURE	40
Art. 49 - PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI TITOLO ABILITATIVO	40
Art. 50 - PROGETTO DI INTERVENTO EDILIZIO	40
Art. 51 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA	40
Art. 52 - VERIFICA ED AUTOCERTIFICAZIONE	41
Art. 53 - VALUTAZIONE PREVENTIVA	41
Art. 54 - INTERVENTI URGENTI	42
TITOLO II PERMESSO DI COSTRUIRE	43
Art. 55 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE	43
Art. 56 - SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO	43
Art. 57 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE	44
Art. 58 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	44
Art. 59 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA	44
Art. 60 - PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTI IN ZONE DI VINCOLO PAESAGGISTICO	44
TITOLO III SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)	47
Art. 61 - INTERVENTI SOGGETTI A SCIA, PRESENTAZIONE, PROCEDURA E VALIDITA'	47
Art. 62 - SOGGETTI AVENTI TITOLO A PRESENTARE LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	47
TITOLO IV VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE	48
Art. 63 - PROVVEDIMENTI PER OPERE SOGGETTE A VIA	48
TITOLO V DISPOSIZIONI VARIE	48
Art. 64 - VOLTURE	48
Art. 65 - PUBBLICITA' DEI TITOLI ABILITATIVI E RICHIESTA DI RIESAME	48
Art. 66 - OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE	48
TITOLO VI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE	49
Art. 67 - ONERI DI URBANIZZAZIONE	49
Art. 68 - RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI CON DESTINAZIONE D'USO E/O TIPI DI INTERVENTI MULTIPLI	55
Art. 69 - COSTI DI COSTRUZIONE	55
TITOLO VII PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)	59
Art. 70 - NORME GENERALI	59
Art. 71 - PUA DI INIZIATIVA PRIVATA. RICHIESTA	59
Art. 72 - ITER E ISTRUTTORIA DEI PUA DI INIZIATIVA PRIVATA	62
Art. 73 - APPROVAZIONE	62
Art. 74 - PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	62
Art. 75 - PIANI URBANISTICI PUBBLICI	66
Art. 76 - ACCORDI CON I PRIVATI	66
Art. 77 - CONFERENZA DEI SERVIZI	67
NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI	68
TITOLO I ESECUZIONE DEI LAVORI	68
Art. 78 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO	68
Art. 79 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI	68

Art. 80 - VIGILANZA, RESPONSABILITA', SICUREZZA E STRUTTURE PROVVISORIALI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE	69
Art. 81 - VISITE TECNICHE E ULTIMAZIONE DEI LAVORI	70
Art. 82 - CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE	70
Art. 83 - TOLLERANZE DI CANTIERE	71
Art. 84 - OPERAZIONI DI SCAVO	71
Art. 85 - BONIFICA DEI TERRENI E MATERIALI DI RISULTA	71
Art. 86 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI STORICI ED ARTISTICI	72
Art. 87 - CIPPI, MONUMENTI, LAPIDI STORICHE E TABERNACOLI	72
Art. 88 - MANUFATTI ATTINENTI A SERVIZI PUBBLICI E SUOLO PUBBLICO	72
Art. 89 - INTERVENTI NON ULTIMATI	72
TITOLO II CONCLUSIONE DEI LAVORI	73
Art. 90 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'	73
Art. 91 - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'	73
Art. 92 - SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITA'	74
NORME PARTICOLARI	75
TITOLO I TUTELA DELL'AMBIENTE	75
Art. 93 - REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE	75
Art. 94 - REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	75
Art. 95 - SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE	75
Art. 96 - TUTELA DEGLI ANTICHI TRACCIATI DELLA VIABILITA' LOCALE	78
TITOLO II PRESCRIZIONI VARIE	79
Art. 97 - MISURA DELLE DISTANZE	79
Art. 98 - MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	81
Art. 99 - FACCIAE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO	81
Art. 100 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIAE	82
Art. 101 - ALLINEAMENTI	82
Art. 102 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI	82
Art. 103 - NUMERAZIONE CIVICA E NUMERAZIONE INTERNA	83
Art. 104 - INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE, ETC...	83
Art. 105 - PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE	83
Art. 106 - ACCESSO ALLA RETE VIARIA	84
Art. 107 - STRADE PASSAGGI PRIVATI E CORTILI	85
Art. 108 - CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI	85
Art. 109 - RECINZIONI	86
Art. 110 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO	86
Art. 111 - MARCIAPIEDI E SPAZI DI USO PUBBLICO	86
Art. 112 - STRUTTURE PROVVISORIALI	87
Art. 113 - ALLACCIAMENTO DEGLI EDIFICI AI SERVIZI A RETE	87
Art. 114 - QUALITA' DEGLI INTERVENTI PROGETTATI	87
Art. 115 - INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI	88
Art. 116 - AREE INEDIFICATE, EDIFICI IN DISUSO E CAVE	88
Art. 117 - DECORO URBANO	89
REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE	90
TITOLO I CONTENUTI	90
Art. 118 - REQUISITI E FAMIGLIE DI REQUISITI	90
Art. 119 - CONTENUTI DEI REQUISITI COGENTI	91
Art. 120 - REQUISITI VOLONTARI	93
Art. 121 - LIMITI DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI	93
Art. 122 - APPLICAZIONE DEI REQUISITI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO	94

Art. 123 - REQUISITI DEFINITI DA NORME DI SETTORE	94
DISPOSIZIONI FINALI	95
TITOLO I - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	95
Art. 124 - PRESCRIZIONI DI ABUSI EDILIZI MINORI	95
Art. 125 - SANZIONI	95
TITOLO II - NORME TRANSITORIE	95
Art. 126 - ENTRATA IN VIGORE	95
Art. 127 - NORME TRANSITORIE	95
Art. 128 - MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC - SIMILI	96

PARTE PRIMA

TITOLO I NORME PRELIMINARI

Art. 1 - OGGETTO E PRINCIPI

- Oggetto.** Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione all'interno degli ambiti del Centro Storico, degli ambiti del Centro urbano consolidato e del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità e la responsabilità amministrativa di verifica e controllo dell'attività edilizia.
- Il RUE è il Regolamento Urbanistico-Edilizio vigente nel territorio comunale valido a tempo indeterminato, cui compete la disciplina generale delle parti dei Centri storici, degli ambiti urbani consolidati e degli ambiti rurali (così come definite e individuate dal Piano strutturale comunale), non sottoposte a POC, attuabili con intervento edilizio diretto. Il Rue specifica gli usi e i modi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, definisce la disciplina degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione, delle modalità di monetizzazione delle dotazioni territoriali. Sono di pertinenza del RUE anche le definizioni delle grandezze urbanistico-edilizie e relative modalità di calcolo, delle procedure urbanistico-edilizie, nonché dei criteri di progettazione dei materiali dello spazio aperto ed edificato. Gli obiettivi di disciplina urbanistico-edilizia del Rue sono perseguiti nel rispetto dei principi di semplificazione normativa e amministrativa, sussidiarietà e decentramento dei livelli di decisione, promuovendo il coordinamento tra i soggetti pubblici e privati, facilitando l'attività degli attori coinvolti nei processi e garantendo l'informazione.
- Autonomia normativa.** Il Comune esercita la potestà regolamentare nelle materie oggetto del presente Regolamento in osservanza dei principi legislativi che costituiscono limite inderogabile per l'autonomia normativa.
- Elaborati costitutivi.** Il Regolamento urbanistico edilizio si compone di un testo normativo e di strati cartografici. Il testo normativo organizza in due parti i contenuti della disciplina urbanistico-edilizia. La Parte 1 del testo normativo individua obiettivi e competenze del RUE, ruolo e funzioni dei diversi soggetti coinvolti in relazione con la riforma del sistema di pianificazione operata con la Lr 20/2000, definisce parametri e indici, tipi di intervento e usi. Tale parte 1 è integrata da una serie di Allegati che dovranno essere totalmente rispettati. Per quanto concerne i documenti inerenti i fac-simile dei modelli da utilizzare nello svolgimento del processo amministrativo, essi potranno essere riprodotti in fotocopia ed una loro modifica, qualora si renda necessaria, potrà essere disposta dal Dirigente senza costituire variante al presente Regolamento.
La Parte 2 definisce la disciplina degli Ambiti e costituisce il previsto complemento del PSC per la regolazione degli interventi nei Centri Storici, nei Centri urbani consolidati e negli ambiti rurali e, più in generale, anche negli ambiti da strutturare, per quanto concerne gli interventi diffusi di conservazione, adeguamento, trasformazione edilizia e funzionale non costituenti trasformazioni territoriali soggette a POC. Tale parte è integrata dagli strati cartografici che ne costituiscono supporto grafico nell'individuazione delle diverse realtà territoriali definite dal testo.
- Contenuti.** Il RUE 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, tenendo conto dell'utenza singola, dell'utenza sociale e dell'utenza debole.
- Principi.** Il RUE nelle sue norme procedurali si ispira al principio della semplificazione amministrativa sancito dalla L. 59/1997 ed in particolare attua tale semplificazione mediante l'istituto della asseverazione e delle altre dichiarazioni sostitutive, nonché attraverso la struttura dello Sportello Unico per l'edilizia.
Nell'applicazione del RUE la valutazione, il controllo e la verifica dei progetti degli interventi e delle opere edilizie, si effettuano con riferimento alle definizioni degli interventi e dei parametri urbanistico-edilizi contenute nel Titolo II del presente testo normativo. Analogamente l'Amministrazione comunale farà ricorso alle medesime definizioni nello svolgimento di ogni altra operazione tecnico-amministrativa di sua competenza, salvo diversa disposizione.

TITOLO II DEFINIZIONI

Art. 2 - DEFINIZIONI GENERALI

Centro abitato

Il perimetro di un centro abitato è quello che risulta delimitato dal Piano Strutturale Comunale e corrisponde al perimetro esterno degli ambiti urbani consolidati, anche ai fini dell'applicazione del D.P.R. n° 14 7/1993 e sue successive modifiche ed integrazioni, in esecuzione del Nuovo Codice della Strada. Il relativo perimetro è approvato con delibera del Consiglio Comunale.

Territorio urbanizzato

Il perimetro di un territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato dalla strumentazione urbanistica vigente, anche ai fini dell'applicazione della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata. Il relativo perimetro è approvato con delibera del Consiglio Comunale.

Dotazioni territoriali

Le dotazioni territoriali sono costituite dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare lo standard di qualità urbana.

Attrezzature e spazi collettivi (ex standard urbanistici)

Le attrezzature e gli spazi collettivi rappresentano la dotazione di spazi collettivi necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento e di ambito zonale, dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, fermi restando i minimi di legge.

Potenzialità edificatoria (PE)

Si definisce potenzialità edificatoria PE di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati. Essa può essere espressa in superficie o in volume, definiti come nel presente Regolamento, oppure in abitazioni o in altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi. La completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi degli strumenti vigenti o adottati su di un'area, ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi, fatti salvi quelli eseguiti antecedentemente al 31 Dicembre 1989.

Quantità edificabile (QE)

Per quantità edificabile si intende la superficie massima ammessa dalle norme urbanistiche sia essa derivata da un semplice calcolo tra superficie ed indice, che da eventuali incrementi della superficie esistente, che da eventuali "bonus" individuati per incentivare la realizzazione di servizi.

Carico urbanistico (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza

E' pertanto aumento del CU, l'aumento delle Superfici edificabili (Sr e Sp) e/o del numero di unità immobiliari, come pure il cambio d'uso, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente capoverso, sempreché tale cambio d'uso riguardi più di 30 mq. o più del 30% della superficie edificabile dell'unità immobiliare.

Superficie territoriale (ST)

Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA).

Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.

Superficie fondiaria (SF)

Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.

Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.

Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.

Densità territoriale

Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.

La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.

Densità fondiaria

Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.

La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

Unità immobiliare

Si definisce unità immobiliare ogni fabbricato o porzione di fabbricato che appartenga agli stessi proprietari e che, nello stato in cui si trova, rappresenti, secondo l'uso locale, un cespite indipendente ed al quale sia attribuibile una autonoma categoria catastale.

Categoria e classe catastale

Categoria catastale e classe catastale sono attribuzioni delle singole unità immobiliari operate dal Catasto e precisamente:

- la categoria, è l'attributo che ne indica le caratteristiche fisiche intrinseche;
- la classe, è l'attributo che ne indica il livello di redditività economica.

Le destinazioni d'uso - ordinarie e permanenti - delle singole unità immobiliari sono classificate in corrispondenza delle categorie e classi catastali, o a queste attribuibili per analogia.

L'attribuzione catastale di categoria e classe ad un'unità immobiliare, o la relativa modificazione, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico indipendentemente dalle classificazioni e prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

Capacità insediativa (CI)

Si definisce capacità insediativa CI di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti effettivi e potenziali insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 70 mq. di superficie utile Su, oppure di un abitante ogni 210 mc. di volume lordo Vl. Risulta pertanto espresso dalle seguenti formule:

$$CI = Su/70 ; CI = Vl/210$$

Valori convenzionali diversi, e/o unità di misura diverse, della CI, si applicano solo nei casi espressamente indicati dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati.

Ambito

Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.

Edificio o fabbricato o corpo di fabbrica

per edificio o fabbricato o corpo di fabbrica s'intende un'unità immobiliare dotata di autonomia funzionale, ovvero un insieme autonomo di unità immobiliari funzionalmente e/o fisicamente connesse tra loro da spazi pertinenziali e/o condominiali.

Organismo edilizio

Per organismo edilizio s'intende un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza. Gli organismi edilizi sono costituiti da:

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

- locali e vani tecnici.

L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari. Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.

Pertinenza spazi di pertinenza

Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.

La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

Edificio Unifamiliare ai fini delle agevolazione dell'articolo 9 della legge 10/78

Per edificio unifamiliare, ai fini delle agevolazione dell'articolo 9 della legge 10/78, si intende quell'edificio singolo con i 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 una unica particella. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

Unità Immobiliare

Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

Alloggio

Unità immobiliare destinata ad abitazione.

Unità edilizia

Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.

L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

Edificio/ fabbricato

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.

Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

Potenzialità edificatoria

Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell' area dagli strumenti urbanistici.

Lotto edilizio

Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio diretto, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.

Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

Comparto

Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati.

Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.

Sub - comparto

per sub - comparto s'intende la parte di superficie attuabile anche singolarmente all'interno di un comparto di maggiore dimensione.

Unità fondiaria

Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica

Sono, ad esempio, unità fondiarie:

- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati";
- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

Superficie minima di intervento

Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

Centro Storico e nucleo storico

Per Centro storico si intende quella parte del tessuto urbano di antica formazione che ha mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi formativi. Esso è costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati ed altri manufatti testimoniali.

Aree per funzioni programmate

Le Aree per funzioni programmate sono le porzioni dell'ambito urbano caratterizzate dalla presenza di Usi e Funzioni d'uso che richiedono per motivazioni urbanistiche il mantenimento o la valorizzazione di tali Usi e/o Funzioni d'uso.

Ambiti da riqualificare

Per ambiti da riqualificare si intendono le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale per favorire il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e delle dotazioni territoriali al fine di eliminare, ridurre, compensare il degrado e/o l'abbandono edilizio, igienico, ambientale, sociale ed urbanistico esistente.

Aree Ecologicamente attrezzate

Per Aree Ecologicamente attrezzate si intendono le parti del territorio specializzati per attività produttive caratterizzate da dotazioni infrastrutturali, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.

Unità di intervento

Per unità di intervento si intende l'area delimitata da un perimetro che individua la necessità di un progetto unitario per tutte le unità immobiliari presenti anche se attuate per singole parti.

Superfetazione

Per superfetazione si intende l'aggiunta di elementi e/o spazi non autorizzati realizzati con materiali diversi dall'organismo edilizio principale e che occupano parte dell'area cortiliva originaria quali, ad esempio, tettoie in lamiera, ricoveri per animali, baracche o prefabbricati di qualsiasi genere, chiusure e tamponature precarie, etc. etc.

Fronte di un fabbricato

Per fronte di un fabbricato si intende, la proiezione delle pareti esterne dell'edificio sul piano verticale (rispetto allo zenit) e parallelo alla linea congiungente i due punti estremi del prospetto posta nel punto più avanzato. Nel caso di superfici curve, per punto estremo si intende la posizione sulla curva posta nella parte più estrema del prospetto.

Piano di utilizzo di un fabbricato

Per piano di utilizzo di un fabbricato si intende il piano del terreno sistemato al piede del fronte.

Funzioni ed usi

Gli Strumenti Urbanistici individuano per ogni ambito morfologico e/o funzionale gli usi compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici, gli usi compatibili con gli spazi esterni e gli usi compatibili con le parti interne agli edifici medesimi.

Con il termine uso si intende la modalità di utilizzazione di un determinato ambito spaziale, racchiuso o non racchiuso da pareti, esplicitata mediante una attività prevalente.

Per uso compatibile con le caratteristiche tipologiche degli edifici si intende l'idonea attività o l'insieme delle attività ammissibili all'interno degli edifici medesimi.

Per uso compatibile con gli spazi esterni agli edifici si intende l'idonea attività o l'insieme delle attività ammissibili negli ambiti all'aperto del territorio urbanizzato e/o di trasformazione urbanistica (comparti).

Per uso compatibile con gli spazi aperti si intende l'attività e/o l'insieme delle attività ammissibili negli spazi pubblici all'aperto e/o nel verde privato.

Tra gli usi compatibili si comprendono anche quelli integrativi dell'attività prevalente ed ad essa accessori e di servizio quali il rimessaggio di veicoli, depositi, cantine, collegamenti pedonali, impiantistica tecnologica, accessibilità e simili), nonché quelli ad essi complementari (lavanderie, mense, attività parziali svolte a livello personale, depositi, ecc.) purché di superficie totale non superiore al 49% della superficie complessiva dell'edificio.

Gli usi compatibili vengono raggruppati nelle seguenti categorie:

1. **Funzione abitativa**

- U1 - abitazione familiare
- U2 - Altre forme di abitazione singola e collettiva

2. **Funzioni terziarie diffuse di piccola dimensione**

- U3 - Commercio al dettaglio diffuso
- U4 - Pubblici esercizi
- U5 - Uffici, studi, piccole attività di servizio alla persona (Assicurazioni, Banche, Poste, e simili), Sedi di Associazioni
- U6 - Artigianato di servizio di piccole dimensioni
- U7 - Stazioni di servizio e distributori carburante
- U8 - produttivo laboratoriale
- U9 - Sale giochi di piccola dimensione
- U10 - Altri usi terziari diffusi di piccole dimensioni

3. **Funzioni terziarie a maggior carico urbanistico o inquinante**

- U11 - Commercio al dettaglio con superfici di vendita superiori a 200mq
- U12 - Pubblici esercizi con superfici superiori a 200mq
- U13 - Locali per pubblico spettacolo
- U14 - Sale giochi di superficie superiore a 100mq
- U15 - Ambiti per il commercio ambulante
- U16 - Artigianato di servizio alle auto di superficie superiore ai 150mq
- U17 - Centri direzionali
- U18 - Altri usi terziari a maggior carico urbanistico o inquinante

4. **Funzioni produttive di tipo manifatturiero**

- U19 - Commercio all'ingrosso e magazzini
- U20 - Artigianato produttivo e industrie
- U21 - Allevamenti intensivi
- U22 - Depositi a cielo aperto
- U23 - Impianti di stoccaggio RSU
- U24 - Altri usi produttivi di tipo manifatturiero

5. **Funzioni di servizio, pubbliche e private, di interesse comune**

- U25 - Scuole
- U26 - Attrezzature per lo sport
- U27 - Attrezzature per la ricreazione all'aperto
- U28 - Attrezzature di interesse comune
- U29 - Attrezzature religiose
- U30 - Attrezzature sociali e sanitarie
- U31 - Attrezzature culturali
- U32 - Sedi istituzionali
- U33 - Carabinieri
- U34 - Parcheggi attrezzati
- U35 - Attrezzature tecnologiche
- U36 - Attrezzature per la mobilità meccanizzata

- U37 - Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
- U38 - Altri usi di servizio e di interesse comune

6. **Funzioni agricole**

- U39 - Attività agricole aziendali
- U40 - Agriturismo
- U41 - Altre attività agricolo-residenziali
- U42 - Attività agricole aziendali
- U43 - Attività agricole produttive
- U44 - Altre forme di attività agricola

7. **Funzioni alberghiere**

- U45 - Attività ricettive
- U46 - Turismo rurale
- U47 - Attrezzature ricettive all'aria aperta.
- U48 - Altre forme di attività alberghiere

Destinazione d'uso

Con il termine destinazione d'uso si intende l'attività specifica svolta all'interno di ogni singolo locale e/o all'esterno del fabbricato.

L'insieme delle destinazioni d'uso concorre a formare l'uso attribuito ad ogni singola unità immobiliare; tale uso pertanto verrà definito con il criterio della prevalenza del gruppo di destinazioni d'uso con maggior superficie.

Ciascun progetto edilizio dovrà contenere per ogni locale e/o spazio esterno l'indicazione della specifica destinazione d'uso a cui è destinato e la sua superficie in mq.

A puro titolo esemplificativo si individuano le seguenti destinazioni d'uso:

- soggiorno, cucina, camera da letto, ingresso, corridoio, bagno, salotto, cucinotto, disimpegno, office, scala, corridoio, centrale termica, cantina, tavernetta, lavanderia, deposito, autorimessa, corsello, rampa, giardino, etc. etc.
- negozio, retrobottega, servizio igienico per il personale, servizio igienico per il pubblico, servizio igienico per disabili, sala giochi, sala TV, sala pranzo, cucina, sgatteria, dispensa, magazzino, deposito, locale per la produzione, ufficio, sala d'attesa, laboratorio, ufficio tecnico, sala mostra, mensa, spogliatoi, etc. etc;
- Aule normali, aule speciali, atrio, corridoio, laboratorio, servizi igienici, biblioteca, sala lettura, auditorium, sala insegnanti, saletta personale non docente, palestra, spogliatoi, igienico per il personale, servizio igienico per il pubblico, servizio igienico per disabili, etc. etc.

Aperture: luci e vedute

Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente RUE, anche da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII. Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina servitù edilizia.

Pareti finestrate e prospicienti

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi della definizione precedente.
2. Si definiscono prospicienti due pareti che si fronteggiano per l'interezza o per una loro parte. Si rilevano perlomeno tre grandi categorie di modalità diverse di prospicienza:
 - a) edifici prospicienti con pareti opposte parallele. Nel caso del calcolo della distanza si considerano solo le parti effettivamente fronteggianti;
 - b) edifici prospicienti con pareti divergenti linearmente. Nel caso del calcolo della distanza si considerano prospicienti solo le parti delle pareti che rimangono all'interno della figura geometrica ottenuta proiettando orizzontalmente il fascio dei segmenti ortogonali al fronte dell'edificio stesso;
 - c) edifici prospicienti con pareti ad andamento non lineare con avanzamenti ed arretramenti diversificati. Nel caso del calcolo della distanza si considerano solo le parti delle pareti che

rimangono all'interno della figura geometrica ottenuta proiettando orizzontalmente il fascio dei segmenti ortogonali alle singole parti dei fronti dell'edificio stesso.

3. Si definiscono prospicienti finestrate due pareti o fronti, anche con una sola finestrata, che si fronteggiano in uno dei modi di cui alle precedenti lettere a), b) e c) interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.
4. Per affacciamento diretto, si intende la proiezione ortogonale, rispetto al piano della veduta, del suo asse mediano.
5. Per parte finestrata di una parete o di un fronte si intende ai fini del presente regolamento una porzione intera del fabbricato che contenga una apertura e riguardi almeno un intero piano fuori terra.
6. Per parte non finestrata di una parete o di un fronte si intende una porzione intera del fabbricato che non contenga una apertura per un intero piano fuori terra.
7. La verifica della prospicenza o meno deve essere effettuata assumendo a riferimento tutti gli edifici reciprocamente interessati dal progetto.

Involucri leggeri rimovibili

Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, se hanno un carattere di temporaneità, non rientrano nel calcolo della Su; tuttavia, se ed in quanto ammessi dagli strumenti urbanistici, devono essere sottoposti a titolo abilitativo diretto secondo le indicazioni della normativa vigente in materia. In ogni caso, a tali costruzioni si applicano le norme delle distanze.

Art. 3 - DEFINIZIONI PARTICOLARI

Terrazza. Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Balcone. Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Lastrico solare. Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.

Loggia. Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Portico/porticato. Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Altana. Si definisce altana una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.

Veranda. Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.

Ballatoio. Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.

Tettoia. Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Pensilina. Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

Galleria. Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.

Androne. Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.

Chiosco. Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.

Gazebo. Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica (superficie massima 16 mq).

Ricoveri per animali da affezione. Si tratta di recinzioni in rete metallica con struttura precaria con copertura leggera di superficie massima 4 mq ed altezza massima 1,80 ml ed eventuale pavimentazione.

Ricovero attrezzi per giardino e per gioco ragazzi o serre di pertinenza dell'abitazione. Si tratta di "casette" in struttura prefabbricata precaria (superficie massima 6 mq ed altezza massima 2,00 ml).

Voliere. Costituite da struttura precaria metallica o legno, delimitate perimetralmente da rete con eventuale copertura leggera (superficie massima 4 mq e altezza massima 3,00 ml).

Pergolati. Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

Serre per ricovero piante ad uso domestico. Costituite da struttura leggera metallica o legno, con tamponamento e copertura in vetro o in materiale plastico trasparente appoggiata al terreno o ad una pavimentazione resistente (superficie massima 4 mq e altezza massima 2,50ml).

Manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio. Si tratta di cabine ENEL, cabine per impianti telefonici, cabine per impianti di decompressione della rete del gas, manufatti per contatori e similari.

Manufatti per la rete dei percorsi pubblici pedonali e ciclabili. Si tratta di sovrappassi e relative rampe, scale, passerelle, scale mobili e similari.

Strutture di arredo urbano su aree pubbliche. Si tratta di manufatti necessari per l'abbellimento dei luoghi urbani e/o per lo soddisfacimento di esigenze della vita urbana delle persone (pensiline, cabine, Servizi igienici, opere artistiche, fontane, dissuasori, etc. etc).

Attrezzature sportive private. Si tratta di piccoli manufatti ed aree destinati allo svolgimento di attività sportive private (che non comportano l'esercizio di una attività economica diretta o indiretta).

Strutture di servizio ad attrezzature sportive private. Si tratta di piccoli manufatti accessori e di servizio allo svolgimento di attività sportive private e/o per il soddisfacimento di esigenze direttamente connesse all'attività principale (spogliatoi, servizi igienici, depositi di attrezzi, etc. etc.)

Forni/fornetti/barbecue. Si tratta di piccoli manufatti per la cottura di cibi o vivande dotati o meno di canne fumarie.

Tetto verde. Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

Case sugli alberi. Le case sugli alberi sono unità abitative della struttura ricettiva destinate ad integrare l'offerta turistica mediante forme di ospitalità a stretto contatto con la natura.

Le case sugli alberi sono dotate di una struttura statica autonoma realizzata in posizione sopraelevata dal suolo nell'ambito di contesti arborei di alto fusto.

Art. 4 - SUPERFICI

Superficie esistente (Se)

Per superficie esistente si intende la somma delle superfici autorizzate e/o condonate esistenti alla data della presentazione dell'istanza amministrativa. Per edifici realizzati o ristrutturati prima dell'1/9/1967 per superficie esistente si intende la somma delle superfici risultanti da apposito rilievo a firma di tecnico abilitato che attesti lo stato di consistenza dei luoghi.

Superficie utile lorda

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.

Superficie utile (Su)

Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;

- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;

le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

Superficie accessoria (Sa)

Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.

Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;
- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;
- i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;
- le autorimesse e i posti auto coperti;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.

Superfici escluse dal computo di Su ed Sa

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe; le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).

Superficie non residenziale (Snr)

Ai soli fini del calcolo degli oneri si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, 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.

Superficie catastale (Sca)

Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".

Superficie complessiva (Sc) è data da: $Sc = Sa + 60\% Ss$.

Parti comuni/condominiali

Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

Superficie coperta (Sq)

Superficie occupata dalla parte fuori terra della sagoma planivolumetrica di un edificio delimitata dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, pensiline porticati, sporti di gronda, etc se di sporgenza inferiore a 1,5 ml.

Superficie di vendita (Sv)

Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.

Superficie permeabile

Porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

Area di sedime

Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.

Area dell'insediamento

Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.

La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

Art. 5 - VOLUME

Volume utile (Vu)

Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.

Volume totale o Lordo (Vt)

Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.

Volume Tecnico (VT)

Per volume tecnico si intende quello strutturalmente necessario a contenere serbatoi idrici, extracorsa dell'ascensore, terminali delle scale, vespai, cunicoli, volumi strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici e loro parti.

Cubatura accessoria

Per cubatura accessoria si intendono le seguenti situazioni:

- sottotetti con altezza inferiore a 1,80 ml;
- balconi e logge con sporto inferiore a 1,80 ml.

Volume tecnico

Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai.

Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.

Vuoto tecnico

Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.

Art. 6 - RAPPORTI /INDICI

Rapporto di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF).

Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.

Il Rapporto di Copertura esprime la massima quantità di terreno occupato planimetricamente dalle costruzioni all'interno di ogni singolo lotto; il calcolo è ottenuto dividendo la misura della superficie coperta delle costruzioni per la superficie del lotto in cui tali costruzioni sono inserite.

Rapporto/indice di permeabilità

Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.

Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.

Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)

Art. 7 - SAGOMA

Sagoma

Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.

Sagoma planivolumetrica

Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.

Art. 8 - PIANI DI UN EDIFICIO E PIANI INTERNI

Piano di un edificio

Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

Posizione del piano rispetto al terreno

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

Piano fuori terra

Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.

Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.

Sono assimilati a piani fuori terra:

- i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;
- i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.

Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.

Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.

Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

Art. 9 - ALTEZZE**Altezza dei fronti (Hf)**

Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dal terreno dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;
- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;
- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.
- nel caso di tetti verdi la misura si prende all'intradosso del solaio di copertura;

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;

- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

Altezza dell'edificio (H)

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Altezza utile degli spazi locali (Hu)

Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.

Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.

Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).

Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato ed Su la relativa superficie utile.

Altezza virtuale o altezza utile media (Hv)

Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.

Altezza lorda dei piani (Hp)

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista.

Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.

Altezza del fabbricato produttivo (Hp)

Per altezza del fabbricato si intende l'altezza massima fra quella delle varie fronti misurate:

- a) per gli edifici con copertura inclinata fino al 40%, dal piano di utilizzo alla gronda misurato sul fronte;
- b) per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40%, dal piano di utilizzo al punto di colmo più alto con detrazione una tantum di 2,50 ml;
- c) per edifici con copertura piana, dal piano di utilizzo all'estradosso dell'ultimo solaio; nel caso di tetti verdi la misura si prende all'intradosso del solaio;
- d) per edifici con copertura nascosta da pareti laterali la misura è quella dell'intera altezza della parete a partire dal piano di utilizzo detratta la parte sporgente in altezza oltre alla linea di gronda;
- e) per edifici con copertura curvilinea è quella rappresentata dalla media delle misure sul fronte in cui appaiono le curvature, prese tra i punti di impluvio delle acque meteoriche ed il piano di utilizzo.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici e cioè serbatoi d'acqua, extra corsa ascensori (purché si fermino all'ultimo piano dell'edificio), vani scale, camini, etc. etc.

Quota di riferimento

Per quota di riferimento si intende il primo punto di incontro tra area privata e viabilità pubblica sul fronte su cui sono collocati o saranno collocati i numeri civici; essa costituisce la quota 0,00 da cui far partire tutte le misurazioni interne purché l'edificazione avvenga entro un raggio di 20 ml dalla strada medesima. Negli altri casi la quota 0,00 deve essere individuata in sede di progetto e nel rilievo plano-altimetrico dello Stato di Fatto.

Art. 10 - DISTANZE (D)

Distanza dai confini di zona e di ambito

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.

Distanza dai confini di proprietà

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.

Distanza dal confine stradale

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.

Distanza tra edifici/ distacco

Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.

Art. 11 - INDICE DI VISUALE LIBERA (IvI)

Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.

L'indice di visuale libera IVL di un fronte edilizio, rispetto a un altro fronte o a un confine considerato, è il rapporto tra la distanza D del fronte stesso e la sua altezza H. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $VL = D/H$.

La visuale libera non si applica tra fronti o loro parti dello stesso edificio che si prospettano altimetricamente per meno di 3,0 ml. come non si applica tra pareti cieche o prive di vedute.

Art. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE AI FINI DEL CALCOLO DEGLI ONERI

Opere di urbanizzazione primaria (U 1)

Sono opere di urbanizzazione primaria U 1 secondo le quantità minime stabilite dalla legislazione vigente in materia le seguenti attrezzature:

- a) le strade per il traffico motorizzato, le piste ciclabili, i percorsi pedonali;
- b) gli spazi per la sosta e il parcheggio;
- c) le fognature e gli impianti di depurazione;
- d) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- e) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- f) la pubblica illuminazione;
- g) il verde attrezzato;

Sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

Opere di urbanizzazione secondaria (U 2)

Sono opere di urbanizzazione secondaria U 2 secondo le quantità minime stabilite dalla legislazione vigente in materia le seguenti attrezzature:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di base;

- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport, le attrezzature sportive;
- h) i parcheggi pubblici non ricadenti nella lettera b) del precedente elenco e come individuati negli strumenti urbanistici.

Art. 13 - PARAMETRI URBANISTICI

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Esprime la superficie utile massima realizzabile (Sr o Sp) per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mq./mq).

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Esprime la superficie utile massima realizzabile (Sr o Sp) per ogni mq. di superficie fondiaria (mq./mq).

Indice di Fabbricabilità territoriale (It)

Esprime il Volume Lordo (VI) massimo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq).

Indice di Fabbricabilità fondiaria (If)

Esprime il Volume Lordo (VI) massimo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq).

Limite all'edificazione

E' la linea che definisce il limite oltre il quale può avvenire l'edificazione rispetto ad una distanza stradale o altra area pubblica o di uso pubblico stabilite graficamente dalle tavole di progetto degli strumenti urbanistici vigenti o adottati o di altri rispetti.

Art. 14 - INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)

Si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie fondiaria i terreni di proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

Fabbricati di servizio

Per fabbricati di servizio si intendono quelli utilizzati per scopi propedeutici alla attività agricola ed alla conduzione del fondo quali, fienili, depositi, rimesse, cantine aziendali, locali ed edifici per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, etc. etc.

Unità di lavoro a tempo pieno (UI)

Si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).

Allevamento domestico

Si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare che non supera i 100 mq di Superficie produttiva (Sp).

Allevamento zootecnico intensivo

Si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U..

Fabbricati per allevamenti zootecnici

Per fabbricati zootecnici si intendono quelli utilizzati per una o più delle precedenti categorie di allevamento.

Superficie aziendale

Per superficie aziendale si intende la somma di tutte le superfici di proprietà facenti parte dell'azienda.

Serra fissa

Si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

Art. 15 - VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**Impatto ambientale**

l'insieme degli effetti rilevanti, diretti ed indiretti, a breve e a lungo termine, permanenti e temporanei, singoli e cumulativi, positivi e negativi, che progetti, pubblici o privati, hanno sull'ambiente inteso come insieme complesso di sistemi naturali e umani;

Procedura di verifica (screening)

procedura preliminare volta a definire se il progetto deve essere assoggettato alla ulteriore procedura di VIA;

Valutazione di Impatto Ambientale (VIA)

la procedura finalizzata alla espressione, da parte dell'autorità competente della determinazione in ordine all'impatto ambientale del progetto;

Studio d'impatto ambientale (SIA)

studio tecnico-scientifico degli impatti ambientali di un progetto;

Contenuti del SIA (scoping)

fase preliminare facoltativa volta a definire, in contraddittorio tra autorità competente e proponente, le informazioni che devono essere fornite nel SIA;

VIA – proponente

il committente o l'autorità proponente, cioè rispettivamente il soggetto privato o pubblico che predispone le iniziative relative ad un progetto da sottoporre alle procedure disciplinate dalla presente legge;

VIA – progetto

gli elaborati tecnici, preliminari, definitivi o esecutivi, concernenti la realizzazione di impianti, opere o interventi, compresi quelli destinati allo sfruttamento delle risorse naturali. Nel caso di impianti, opere o interventi pubblici, per progetto preliminare, progetto definitivo e progetto esecutivo si intende quanto definito rispettivamente nei commi 3, 4 e 5 dell'art. 16 della Legge. 11 febbraio 1994, n°109 e successive modificazioni ed integrazioni;

Autorità competente

l'amministrazione che effettua le procedure della VIA e/o dello screening;

Comuni interessati

i Comuni il cui territorio è interessato dalla realizzazione del progetto nonché dai connessi impatti ambientali, relativamente alla localizzazione degli impianti, opere o interventi principali ed agli eventuali cantieri o interventi correlati;

Provincia interessata

la Provincia nel cui territorio sono ricompresi i Comuni interessati;

Amministrazioni interessate

le amministrazioni competenti a rilasciare permesso di costruire, intese, licenze, pareri, nulla osta, assensi comunque denominati, preordinati alla realizzazione del progetto;

Associazioni interessate

gli enti, le associazioni, ed in particolare le associazioni di protezione ambientale individuate ai sensi dell'art. 13 della Legge 8 luglio 1986, n°349, i comitati esp onenziali di categorie o interessi collettivi, interessati dalla realizzazione del progetto ed operanti nella regione;

Soggetto interessato

ogni soggetto portatore di un interesse inerente alla realizzazione del progetto;

ufficio competente

la struttura organizzativa istituita o designata dalla autorità competente per curare l'espletamento delle attività connesse e strumentali all'effettuazione delle procedure disciplinate dalla presente legge;

soglia dimensionale

il limite quantitativo o qualitativo oltre il quale i progetti, elencati negli Allegati A.1, A.2, A.3, B.1, B.2 e B.3 della legge regionale 9/99 e sue successive modificazioni ed integrazioni (L.R. 35/2000), sono assoggettati alle procedure di VIA.

TITOLO II ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 16 – PROCESSO EDILIZIO

1. **Composizione.** Ai fini del presente Regolamento il processo edilizio, che può esplicarsi con intervento edilizio diretto o previo Piano urbanistico attuativo, si compone delle fasi di progettazione, presentazione e acquisizione del titolo abilitativo, di esecuzione dell'opera, di certificazione della conformità edilizia e agibilità .
2. Per esigenze particolari all'interno di uno stesso edificio, è ammessa la possibilità di attuare interventi singoli differenziati per tipo, purché l'unità minima oggetto di intervento sia costituita da una singola unità immobiliare o uno spazio comune.
Nel caso di interventi che richiedono il pagamento degli oneri, essi verranno commisurati alle opere effettivamente eseguite nelle singole porzioni di fabbricato, senza essere globalmente rapportati all'intero edificio.

Art. 17 – TITOLO ABILITIVO

1. **Caratteri generali.** Tutti gli interventi di trasformazione fisica o funzionale del territorio e degli immobili, ad eccezione di quelli indicati all'art. 97, sono soggetti a titolo abilitativo.
2. **Conformità.** I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati, nell'osservanza dei vincoli e delle tutele richiamate nella Carta unica del territorio del vigente PSC.
3. **Trasferimento.** Il titolo abilitativo è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Il trasferimento, ossia il cambio di intestazione, avviene tramite presentazione di comunicazione resa ai sensi dell'art. 19 della Legge 241/1990, contenente dichiarazione relativa all'acquisizione del titolo ad intervenire sull'immobile o porzione di esso. Il titolo abilitativo non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi. I titoli sono onerosi ad esclusione dei casi di esonero o di gratuità indicati dalla normativa vigente in materia.
4. **Soggetti legittimati.** Sono legittimati a richiedere titolo edilizio:
 - a) il proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentante della persona giuridica);
 - b) il comproprietario munito del consenso di tutti i comproprietari;
 - c) il titolare di un diritto reale di godimento, compreso l'affittuario di fondo rustico;
 - d) l'amministratore del condominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
 - e) la persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità giudiziaria;
 - f) la persona delegata dal possessore del titolo ad intervenire;
 - g) il locatario sulla base di espresso consenso del possessore del titolo ad intervenire.Per gli immobili di proprietà dello Stato o di altri Enti pubblici ove non si tratti di opere pubbliche, il titolo è conseguito da coloro che ne abbiano legittimo godimento.
I soggetti di cui al presente comma, ad esclusione di quelli di cui alle lettere f) e g), dichiarano ai sensi dell'art. 46 del Dpr 445/2000 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), la titolarità ad intervenire. Se il richiedente è un soggetto di cui ai punti f) e g) dovrà allegare la dichiarazione resa dal possessore del diritto reale sul bene.
5. **Efficacia e decadenza.** L'efficacia dei titoli abilitativi avviene dal momento del loro rilascio o nei termini stabiliti dalla normativa vigente in materia.
Apposita dichiarazione di decadenza dei provvedimenti abilitativi viene attivata solo in caso di mancato inizio dei lavori entro i termini prescritti.
La mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti comporta l'acquisizione di nuovo titolo edilizio per le parti di opere non ultimate nel rispetto delle norme vigenti in materia.
La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuovo titolo abilitativo da presentarsi entro i termini di fine lavori. Qualora non si intenda completare le opere è necessario presentare una variante conclusiva prima della fine lavori. Nel caso in cui non si ottemperi a quanto sopra, scaduti i termini le opere non eseguite sono da intendersi difformi dal titolo abilitativo rilasciato e quindi sanzionabili.
6. **Tipi.** I titoli abilitativi sono attualmente la SCIA ed il Permesso di costruire. Le normative regionali vigenti in materia dettano le disposizioni inerenti la tipologia di opere che richiedono il diverso titolo e

quali non lo richiedano, le procedure per il loro ottenimento e la documentazione da presentare in forma omogenea su tutto il territorio della Regione Emilia-Romagna.

Art. 18 – INTERVENTI IN DEROGA

1. Oltre ai permessi di costruire in deroga definiti e normati dalla legislazione regionale vigente in materia sono ammessi i seguenti interventi in deroga.
2. **Parcheggi pertinenziali: condizioni di deroga.** Con richiesta all'Amministrazione comunale da formularsi ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, nel territorio urbano è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati (PE) nel sottosuolo o al piano terra di edifici esistenti, anche in deroga alle norme urbanistico-edilizie, fatta salva la condizione di pertinenzialità delle autorimesse ad unità immobiliari principali aventi qualsiasi destinazione d'uso. I parcheggi realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare di cui sono pertinenze, pena la nullità degli atti di cessione.
L'eventuale deroga deve concedersi a condizione che la realizzazione dei parcheggi non confligga con prevalenti interessi pubblici, quali la tutela dell'ambiente, del verde, dei beni storici e archeologici, del paesaggio, della sicurezza del traffico e della buona viabilità, della falda acquifera. A tale fine, apposita Conferenza dei servizi valuta le richieste sulla base dei criteri, indirizzi e requisiti di cui al successivo comma 3.
3. **Parcheggi pertinenziali: criteri di valutazione.**
Tutela dell'ambiente.
Verifica del miglioramento ambientale costituito dalla realizzazione in oggetto (diminuita presenza di auto in sosta su strada e riduzione del traffico derivante dalla ricerca di parcheggio).
Tutela del verde.
Le eventuali alberature esistenti dovranno essere valutate in relazione al loro pregio e salvaguardate nei limiti del possibile.
Per le aree sovrastanti i parcheggi, quando sistemate a verde, devono essere scelte essenze (latifoglie), arbusti e piante tappezzanti atti a esercitare una azione di captazione delle polveri e di regolazione delle quantità di ossigeno e di anidride carbonica attraverso il processo fotosintetico. Vanno inoltre evitate le estese superfici a prato (tappeto erboso) che richiedono una costosa e continua manutenzione.
Per una buona consistenza del terreno vegetante va previsto uno strato non inferiore a 60 cm compresa la porzione drenante per le aree con cespugli e piante tappezzanti, mentre per le parti alberate devono essere predisposte aree di contenimento di maggiore profondità, sufficienti per uno sviluppo radicale armonico durante la crescita.
Tutela dei beni storici e paesaggistici.
In caso di edifici di interesse storico-architettonico e documentale l'inserimento dell'autorimessa deve tutelare gli elementi di particolare pregio anche tramite idonee soluzioni tecnologiche. Particolare attenzione deve essere posta nella valutazione di progetti interferenti con i giardini, gli orti e le corti storiche.
Il vincolo di pertinenzialità può risultare da:
 - indicazione negli elaborati di progetto, individuando precisamente i singoli parcheggi e le unità immobiliari principali (abitazioni, uffici, ecc.) anche con gli estremi catastali;
 - atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato con il quale il richiedente il titolo abilitativo si impegna a costituire entro il termine di fine lavori il rapporto di pertinenzialità nel rispetto dei criteri di applicazione dati dall' Amministrazione.
4. **Parcheggi pertinenziali: procedura.** Le domande di deroga per la realizzazione di autorimesse pertinenziali private vanno presentate allo Sportello Unico dell'edilizia e vengono sottoposte alla valutazione della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, per quanto di sua specifica competenza.

ART. 19 TITOLI EDILIZI IN SANATORIA (ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ)

1. **Condizioni.** Nel caso di interventi realizzati in difformità dal titolo abilitativo o in assenza di questo, l'avente titolo può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o depositare Dia in sanatoria ai sensi dell'art. 17, commi 1 o 2 della Lr 23/2004 qualora sussistano i presupposti della conformità dell'intervento alle norme vigenti, sia nel caso di conformità alle disposizioni vigenti nel momento di commissione dell'abuso e al momento di presentazione dell'istanza sia nel caso di conformità solamente nel momento della presentazione dell'istanza; in quest'ultimo caso la conformità si limita a sanare l'illecito amministrativo.
La richiesta di permesso di costruire o la SCIA di cui al presente articolo possono essere presentate prima che vengano comminate le sanzioni amministrative per l'abuso edilizio compiuto nei termini previsti dagli artt. 13, comma 3 e 14, comma 1 della Lr 23/2004, e, comunque, fino alla conclusione delle procedure sanzionatorie.
2. **SCIA in sanatoria.** Per le opere soggette a SCIA è possibile presentare la sanatoria con la medesima procedura della SCIA ordinaria: la presentazione è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia se dovuto.
3. **Permesso di costruire in sanatoria.** Il permesso in sanatoria è rilasciato dallo Sportello Unico dell'edilizia, entro 60 giorni dalla richiesta, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, oppure anche nel caso di sola conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente ai sensi del comma 2 dell'art. 17 della Lr 23/2004 al momento di presentazione della domanda. Decorso tale termine la richiesta si intende rigettata.
L'Amministrazione può comunque esprimersi anche oltre i termini sopra indicati e, in caso di rilascio del permesso, il silenzio rigetto è annullato. Tali termini non valgono se il titolo edilizio è subordinato all'accertamento di compatibilità paesaggistica, (Autorizzazione paesaggistica e accertamento di compatibilità paesaggistica).
Il rilascio dell'accertamento di conformità, con riferimento alle opere difformi dal titolo abilitativo o realizzate in assenza di esso, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.
4. **Sanzioni amministrative.** Nei casi di accertamento di conformità sono comunque dovute, oltre alle somme a titolo di oblazione ai sensi dei commi 2 e 3, anche le sanzioni amministrative previste dalle vigenti norme.
5. **Sanatorie parziali.** È possibile presentare richiesta di permesso o depositare SCIA in parziale sanatoria qualora nel progetto edilizio oggetto del rilascio del titolo siano presenti oltre che opere da sanare anche opere ancora da realizzare.
Per quanto attiene ai termini del rilascio del permesso di costruire a parziale sanatoria si applicano i termini del procedimento del permesso di costruire ordinario ma, in caso di scadenza del termine, non matura il silenzio assenso in quanto prevale la procedura definita per il premesso in sanatoria, di cui al comma 2 del presente articolo.

Art. 20 – TIPI DI INTERVENTO

1. E' possibile realizzare contemporaneamente all'interno del singolo edificio procedimenti edilizi tra loro differenti.
2. I tipi di intervento sono i seguenti:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro;
 - d) restauro e risanamento conservativo;
 - e) ripristino tipologico;
 - f) ristrutturazione edilizia;
 - g) ristrutturazione urbanistica
 - h) ristrutturazione edilizia vincolata;
 - i) cambio di uso;
 - j) nuova costruzione;
 - k) depositi di materiale a cielo aperto;
 - l) scavi, rinterri e sistemazione dei terreni;
 - m) ampliamento;
 - n) demolizioni e opere di demolizione;

- o) intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori;
- p) varianti minori;
- q) varianti ordinarie;
- r) varianti essenziali;
- s) recupero dei sottotetti;
- t) parcheggi pertinenziali;
- u) realizzazione di campi per attività sportive e ricreative;
- v) opere cimiteriali.

Art. 21 - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. **Definizione.** Si definiscono opere di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Sono da considerarsi, ad esempio, manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
 - a) la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature e di intonaci interni;
 - b) apertura e chiusura di porte interne che non riguardino parti strutturali;
 - c) pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esistenti, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini), senza alterazione dei tipi esistenti e della forma;
 - d) adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai;
 - e) opere per realizzare e integrare i locali per servizi igienico - sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
 - f) installazione di canali di gronda e pluviali;
 - g) manutenzione delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda; dovrà comunque essere conservato il tipo del preesistente manto di copertura (coppi o tegole), nonché le relative finiture;
 - h) riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali;
 - i) la ritinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano;
 - j) la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffrescamento, di ascensori, ecc.);
 - k) le opere inerenti il contenimento dei consumi energetici, che non riguardino l'esterno ad eccezione dell'inserimento del vetro - camera su infissi esistenti;
 - l) rifacimento intonaci delle fronti esterne;
 - m) manutenzione dei muri di sostegno e contenimento esterni.
3. Sono considerati a interventi di manutenzione ordinaria anche la messa in opera di doppi infissi e le impermeabilizzazioni (guaine, lastre ondulate, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro).
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono assoggettati ad alcun titolo abilitativo.
5. Per cancelli inferriate, doppi infissi, ove tali manufatti siano aggettanti rispetto alle murature esterne o non si adeguino alla tipologia e al colore di altri esistenti nell'edificio, o insistano comunque su edifici vincolati ai sensi delle leggi statali, regionali e classificati a norma del presente RUE, dovrà essere richiesto apposito nulla - osta all'Amministrazione Comunale.
6. Sono ugualmente assoggettati al nulla - osta dell'Amministrazione Comunale anche la installazione di nuovi pluviali e canali di gronda negli edifici classificati e vincolati a norma del comma precedente.
7. Per le costruzioni industriali (compresi gli allevamenti zootecnici industriali) ed artigianali, con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977 n. 1918, sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:
 - a) non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
 - b) siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
 - c) non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
 - d) non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
 - e) non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
 - f) non richiedano nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione;

- g) non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti;
 - h) non contrastino comunque, con norme specifiche degli strumenti urbanistici vigenti o adottati in materia di altezze, indici edilizi, ecc.
8. Rientrano pertanto tra le opere di manutenzione ordinaria delle costruzioni industriali ed artigianali i seguenti interventi, purché interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:
- a) le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera e vengono realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi quali: cabine per trasformatori o per interruttori elettrici, cabine per valvole di intercettazione fluidi, cabine per stazioni di trasmissioni dati e comandi o per gruppi di riduzione, teloni mobili apribili a soffietto;
 - b) le canalizzazioni per fluidi (tubazioni fognature, ecc.);
 - c) i serbatoi (e relative opere) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
 - d) le opere a carattere precario o facilmente amovibili quali: i chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate; le garitte;
 - e) l'installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato cementizio armato, semplici e composti;
 - f) le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
 - g) i basamenti e le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
 - h) le attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa e di confezione quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc;
 - i) i sistemi di adduzione e di abbattimento scarichi gassosi (esclusi camini), purché non visibili da spazi pubblici.

Art. 22 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. **Definizione.** Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
Sono da considerarsi, ad esempio, manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
- a) demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore;
 - b) creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari;
 - c) rifacimento della copertura;
 - d) demolizione, sostituzione di solai;
 - e) creazione di trapianti e soppalchi che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera non superiore a m 1.80);
 - f) sottomurazioni e interventi nel sottosuolo;
 - g) realizzazione di muri di sostegno e contenimento (con esclusione degli interventi sottoposti a vincolo idrogeologico);
 - h) rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi di materiali, delle tipologie e della forma;
 - i) costruzione di balconi;
 - j) costruzione di pensiline su edifici esistenti;
 - k) apertura e chiusura di porte e finestre esterne, o la sostituzione dei soli infissi;
 - l) il rifacimento degli intonaci esterni;
 - m) una diversa tinteggiatura o diversa partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
 - n) installazione e sostituzione di vetrine, con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
 - o) costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
 - p) realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, di impianti elettrici, ecc. ad eccezione dei singoli impianti relativi all'unità immobiliare;
 - q) costruzione di opere di allacciamento fognario.
2. Tutte le opere eseguite su edifici industriali e loro area di pertinenza, così come definite dalla Cir. Min. LL.PP. 16. 11. 1977 n° 1918, con esclusione delle opere che per le norme tecniche generano aumento di Su (esempio tettoie), rientrano tra quelle da sottoporsi a SCIA.

Art. 23 – RESTAURO SCIENTIFICO

1. **Definizione.** Sono interventi di “Restauro scientifico” quelli che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici ed 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, valorizzazione i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Tali unità edilizie sono individuate e normate dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere, nel rispetto di elementi tipologici, formali e strutturali dell’edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
3. Questo tipo di intervento prevede il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - a) il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - b) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - c) la ricostruzione filologica di parti dell’edificio eventualmente crollate o demolite;
 - d) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali gli orti, i giardini, i chiostri;
 - e) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali:
 - e.1 murature portanti sia interne che interne che esterne;
 - e.2 solai e volte;
 - e.3 scale;
 - e.4 tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - f) l’eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all’impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - g) l’inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti. Tale tipo di intervento può prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari e della loro superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie (Sa).
4. Le opere di restauro scientifico sono assoggettate a permesso di costruire e richiedono il nulla osta della Soprintendenza a beni architettonici ed ambientali della Provincia di Bologna qualora vincolati.

Art. 24 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. **Definizione.** Sono definiti interventi di “restauro e risanamento conservativo” quegli interventi edilizi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentono destinazioni d’uso con essi compatibili.
2. In particolare, comprende le unità edilizie i cui edifici hanno mantenuto l’impianto originario ma hanno subito alterazioni più o meno di rilievo nella distribuzione interna dei locali, in modo da rendere difficilmente leggibile l’originario assetto tipologico distributivo. Tali edifici tuttavia continuano a costituire parte integrante e significativa dell’originario tessuto storico dell’agglomerato.
Gli interventi ammessi sono:
 - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - a.1 il restauro ed il ripristino dei fronti esterni posti sulla pubblica via; sui fronti interni sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l’unitarietà del prospetto;
 - a.2 il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell’altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda ;
 - b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell’edificio;
 - c) l’eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all’impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo ottenuti ridistribuendo le volumetrie dei corpi secondari;
 - d) l’inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3. Le opere di restauro e risanamento conservativo vincolate ai sensi della ex Legge 1089/39 richiedono il nulla osta della Soprintendenza a beni architettonici ed ambientali della Provincia di Bologna e la Denuncia di Inizio Attività come pratica amministrativa comunale.
4. I corpi secondari situati all'interno di corti in edifici non costruiti al confine di strade e spazi pubblici che risultino regolarmente soggetti a permesso di costruire o disciplinati da una SCIA, o di cui sia possibile produrre una documentazione catastale storica precedente al 1967 e che non presentino caratteristiche architettoniche e tipologiche di rilievo verificate dal Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, possono considerarsi parti assoggettabili a recupero mediante interventi che per volumetrie e uso di materiali risultino compatibili con i corpi principali.
5. Sugli edifici per i quali una perizia tecnica giurata dimostri lo stato di collabenza e gravi problemi per la sicurezza del cantiere, dopo eventuale sopralluogo da parte degli Uffici Comunali se ritenuto opportuno dal Responsabile del Procedimento, è possibile demolire e ricostruire il fabbricato nel rispetto del progetto approvato senza aumento di volume né delle superfici esistenti e con l'uso di materiali tradizionali.
6. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia di inizio attività.

Art. 25 - RIPRISTINO TIPOLOGICO

1. **Definizione.** 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.
Gli interventi ammessi riguardano la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - a) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - b) il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostrì;
 - c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
2. 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.

Art. 26 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. **Definizione.** Si definiscono interventi di "ristrutturazione edilizia" 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, con o senza aumento o recupero di superficie utile.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato (o parti di esso) identico, quanto a volumi a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, compreso questo, aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei Centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della l.r. n. 20 del 2000 comportino mutamenti della destinazione d'uso.

3. Sono pertanto da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi entro la sagoma volumetrica o con leggere variazioni necessarie per realizzare superfici di servizio (Ss), nonché quelli che prevedono:
 - a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
 - b) la creazione di nuova Superficie Utile e/o produttiva, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai;
 - c) la trasformazione di superficie accessoria (Sa) in superficie utile (Su);
 - d) il cambio fra le funzioni d'uso definite dal presente regolamento con o senza opere edilizie;
 - e) demolizione delle strutture portanti perimetrali degli edifici eccedenti anche il 50% della superficie.
4. Ai fini del presente Regolamento, si definisce "ristrutturazione globale" la ristrutturazione che interessa un intero edificio o la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio, a condizione che la stessa avvenga all'interno della sagoma preesistente; "ristrutturazione parziale" l'intervento effettuato solo su parti dell'edificio.
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.

Art. 27 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA VINCOLATA

1. **Definizione.** Comprende unità edilizie, che pur non presentando elevate caratteristiche storico ambientali di pregio, ma essendo posti all'interno del ambito consolidato di un centro o nucleo storico, contengono edifici compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico storico e risultano ancora parzialmente conservati nel loro assetto e nella loro configurazione tipologica.
2. Gli interventi ammessi riguardano la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici senza alterare il volume esistente, mediante:
 - a) il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico di una determinata epoca; per tali casi in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi tipici;
 - b) il restauro ed il rifacimento degli ambienti interni con l'eventuale ripristino delle parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 - c) il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
 - d) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi orizzontali e verticali interni;
 - e) la demolizione di parti delle murature esterne e comunque non superiori al 50% delle superfici esistenti e solo per dimostrati motivi statici;
 - f) l'inserimento di nuovi impianti e corpi.
3. Sugli edifici per i quali una perizia tecnica giurata dimostri lo stato di collabenza e gravi problemi per la sicurezza del cantiere, dopo eventuale sopralluogo da parte degli Uffici Comunali se ritenuto opportuno dal Responsabile del Procedimento, è possibile demolire e ricostruire il fabbricato nel rispetto del progetto approvato e con l'uso di materiali tradizionali.
4. I corpi secondari situati all'esterno del fabbricato principale che risultino regolarmente soggetti a permesso di costruire o di cui sia possibile produrre una documentazione catastale storica precedente al 1967 e che non presentino caratteristiche architettoniche e tipologiche di rilievo verificate dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia, possono considerarsi parti assoggettabili a recupero unicamente mediante interventi compatibili con le volumetrie dei corpi principali e con i materiali della tradizione locale.
5. Gli edifici assoggettati dal presente regolamento ad intervento di ristrutturazione edilizia vincolata appartenenti alle tipologie tipiche del Comune di San Benedetto Val di Sambro potranno essere ampliati nelle parti retrostanti, soprastanti e laterali dell'edificio principale, mediante l'aggiunta di nuovi corpi nel rispetto delle tipologie preesistenti e/o tipiche locali. Tale tipo di intervento se compreso all'interno di un centro storico potrà ugualmente essere ampliato qualora le condizioni al contesto lo consentano e non vada ad incidere su un diritto privato di terzi poiché ritenuto intervento di interesse pubblico generale ai sensi del comma quarto dell'articolo A-7 della legge regionale 20/2000.

6. Le opere di ristrutturazione edilizia vincolata sono assoggettate a SCIA, ad eccezione degli interventi di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5 che richiedono il permesso di costruire.
7. 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.

Art. 28 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. **Definizione.** Si definiscono interventi di "ristrutturazione urbanistica" quelli volti 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. Nelle aree di ristrutturazione urbanistica gli interventi si attuano attraverso i seguenti strumenti:
 - a) Permesso di costruire nel caso di monetizzazione di attrezzature e spazi collettivi;
 - b) Permesso di costruire nel caso di cessione di attrezzature e spazi collettivi identiche a quelle previste nelle cartografie di progetto degli strumenti urbanistici vigenti;
 - c) Piano di Riqualificazione urbana o altro PUA nel caso di cessione di attrezzature e spazi collettivi per quantità e qualità diverse da quelle previste nelle cartografie di progetto degli strumenti urbanistici vigenti;
3. Nel caso di interventi attuati attraverso Piani di Riqualificazione urbana o altro PUA, qualora la documentazione cartografica e normativa risulti di scala appropriata alle valutazioni edilizie, è possibile dare attuazione alle opere mediante SCIA purché predisposta con documentazione progettuale identica alle previsioni del piano.

Art. 29 - INTERVENTI ATTUABILI ATTRAVERSO PUA

1. Si definiscono "interventi attuabili attraverso PUA" tutti quegli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione urbana, disposti dagli strumenti urbanistici comunali qualora essi stessi non ne assumano direttamente i contenuti.
2. Nel caso di interventi attuati attraverso PUA, qualora la documentazione cartografica e normativa risulti di scala appropriata alle valutazioni edilizie, è possibile dare attuazione alle opere mediante SCIA purché predisposta con documentazione progettuale identica alle previsioni del piano e qualora lo strumento attuativo ne riconosca i presupposti.

Art. 30 - CAMBIO D'USO

1. **Definizione.** Si definisce "cambio d'uso" (con o senza esecuzione di opere edilizie), delle singole unità immobiliari, la modificazione da una ad un'altra funzione d'uso definita dall'articolo 2 del presente Regolamento fatti salvi i casi di cui all'articolo 26 comma 6 della legge regionale 31/2002 e smi.
2. Per esecuzione di opere edilizie connesse al cambio d'uso, ai sensi del presente Regolamento, si intende l'insieme delle lavorazioni necessarie per ottenere una o più unità immobiliari diverse dalle precedenti per numero e dimensione della superficie utile o per interventi di ristrutturazione edilizia. Ai soli fini del Cambio d'uso non si intende quindi esecuzione di opere edilizie quando si tratti di interventi ascrivibili alla manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
3. Le singole norme del presente RUE provvedono a definire l'ammissibilità dei cambi d'uso.
4. Il cambio d'uso con opere è equiparabile ad interventi di ristrutturazione edilizia ed è assoggettato a titolo abilitativo nel rispetto della Legge Regionale 20/2000 (attrezzature e spazi collettivi) e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Si considerano come legittimamente in essere tutti gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni già rilasciate, oppure in assenza o indeterminazione degli atti, quelli risultanti dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento inteso come accatastamento di data antecedente la disciplina del cambio d'uso o altri atti e documenti probanti aventi data certa. Per gli

immobili censiti al nuovo Catasto Terreni come “fabbricato rurale”, in mancanza di altri documenti probanti si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell’immobile.

6. **Procedure.** Il cambio d’uso relativo ad una o più unità Immobiliari è sottoposto SCIA onerosa quando comporta il passaggio da una all’altra delle “funzioni” definite dal precedente articolo 2 con aumento del carico urbanistico; negli altri casi l’intervento cambio d’uso è sottoposto a semplice comunicazione.
7. Il cambio d’uso relativo ad un fabbricato aziendale per la realizzazione di deposito di materiali o merci è sottoposto a SCIA anche se riguarda usi agricoli.
8. In ogni caso valgono le disposizioni dell’art. 28 della LR 15/2013 e smi.

Art. 31 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. **Definizione.** Si definiscono “interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche” gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica finalizzati all’abbattimento di tutti gli impedimenti fisici e non, che siano di ostacolo alla comoda e sicura mobilità, utilizzazione di attrezzature ed allo svolgimento delle funzioni di chiunque, ed in particolare di coloro i quali hanno capacità motoria, cognitiva o sensoriale ridotta in forma permanente o temporanea; sono altresì da considerare barriere la mancanza di accurate segnalazioni che permettano l’orientamento o l’avviso di fonti di pericolo.
2. Tali interventi sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività, qualora 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 direttamente o indirettamente elementi strutturali e/o non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell’edificio.
3. In tutti gli altri casi possono essere attuati liberamente.

Art. 32 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. **Definizione.** Si definiscono “interventi di nuova costruzione” gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti.
Sono comunque da considerarsi tali:
 - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, di cui al punto f);
 - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - c) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - d) l’installazione di torri e tralci per impianti radio - ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
 - e) l’installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, chioschi, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - f) 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% del volume dell’edificio principale;
 - g) 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;
 - h) impianti tecnologici e volumi tecnici ($H \geq 1,80$ mt);
 - i) la costruzione di volumi, pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore di 1,50 mt realizzati fuori sagoma.
 - j) attrezzature sportive con creazione di volumetrie e/o interrati (piscine, palestre, prefabbricati amovibili, servizi, etc.)
3. Le opere di nuova costruzione sono assoggettate a permesso di costruire.

Art. 33 - DEMOLIZIONI

1. **Definizione.** Gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione 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 di opere esterne.
2. I suddetti interventi riguardano anche semplici demolizioni di edifici ritenuti dal proprietario fatiscenti e/o collabenti.
3. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

Art. 34 - AMPLIAMENTO

1. **Definizione.** Gli interventi possono con ciò comportare la contestuale trasformazione delle parti esistenti senza snaturarne le caratteristiche tipologiche.

Art. 35 - DEPOSITI DI MATERIALE E IMPIANTI ALL'APERTO

1. **Definizione.** Non sono sottoposte al presente articolo le discariche normate, dalla specifica normativa (DPR 915/82 deposito di carcasse auto, ferri vecchi ecc...).

Art. 36 - SCAVI, RINTERRI E SISTEMAZIONE DEI TERRENI (Significativi movimenti terra)

1. **Definizione.** Si definiscono "rilevanti movimenti terra" quei permanenti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.
2. Non rientrano nella presente definizione e pertanto risultano libere tutte le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei lavori connessi alla sistemazione degli spazi verdi.
3. Gli interventi di cui al primo comma sono comunque quelli che producono sbancamenti superiori ad una altezza di 3,5 mt in scarpata, ovvero di profondità superiore ai 2,0 mt nel caso di catini. Questi casi essendo ritenuti "rilevanti" dovranno sottostare alle norme più restrittive in materia di tutela paesaggistica, sismica e idrogeologica.
4. Possono essere altresì attuate liberamente le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 37 - INTERVENTO RELATIVO ALL'ARREDO URBANO E ALLE OPERE MINORI

1. Si definiscono "interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:
 - a) cartelloni, insegne ed altri indicatori pubblicitari;
 - b) vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
 - c) lapidi e cippi commemorativi;
 - d) cabine di pubblici servizi;
 - e) manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
 - f) altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;
 - g) recinzioni;
 - h) tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
 - i) manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
 - j) pergolati scoperti o con copertura permeabile (superficie massima 20 mq nei fabbricati residenziali privati);
 - k) pergolati scoperti o con copertura permeabile o impermeabile di superficie come da apposita convenzione tacitamente rinnovata salvo revoca e strettamente connessa all'uso autorizzato,

per quanto riguarda le strutture temporanee per usi commerciali e per Pubblici Esercizi su spazi pubblici e privati;

- l) altri arredi esterni quali tralicci, chioschi, gazebo, voliere, etc, etc.;
 - m) muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
 - n) sistemazione aree libere;
 - o) installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
 - p) depositi di materiali a cielo aperto;
 - q) edilizia funeraria.
2. Gli interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori possono essere asseverati con CIL. Anche gli interventi effettuati sul suolo pubblico e privato per opere temporanee di cui alla precedente lettera k) necessitano di CIL.

Art. 38 – RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

1. **Definizione.** Si definiscono come interventi di “recupero e risanamento delle aree libere” quelli che riguardano le aree e gli spazi in edificati. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità.

Art. 39 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

- 1. Le varianti in corso d'opera sono quelle indicate al comma 1 dell'art. 22 della L.R. n. 15/2013 e sue s.m.i.
- 2. Le procedure per la loro ammissibilità sono quelle indicate al comma 2 della suddetta L.R. 15/013.
- 3. Rientrano tra le varianti minori anche le rotazioni dell'edificio rispetto al progetto originale, purché lo scostamento risulti pari o inferiore al 10%;
- 4. Il titolo abilitativo costituisce parte integrante dell'originario titolo come affermato dal comma 5 della suddetta L.R. 15/2013 e smi.

Art. 40 - VARIAZIONI ESSENZIALI

- 1. Sono “variazioni essenziali” rispetto al titolo abilitativo in possesso gli interventi indicati al comma 1. dell'art. 41 della L.R. 15/2013 e smi.
- 2. Le definizioni di variazioni essenziali precedentemente indicate attuabili ai sensi del comma 2 dell'art. 41 della LR 15/2013 e smi, trovano applicazione ai fini:
 - a) della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo (permesso di costruire o SCIA);
 - b) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

Art. 41 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI

- 1. **Obiettivi.** L'obiettivo è quello di recuperare i sottotetti ai fini abitativi per contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, salvo quanto disposto dal successivo comma 2.
- 2. **Condizioni.** Il presente Regolamento determina le condizioni ed i limiti per il recupero a fini abitativi, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, dei sottotetti esistenti alla data dell'entrata in vigore della Legge Regionale 6 aprile 1998 n. 11, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di m. 2,40 per i locali, adibiti ad abitazione, e m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa;
 - b) il rapporto illuminante di ogni locale, se in falda, deve risultare pari o superiore a 1/16, metà del quale deve permettere la vista verso il paesaggio circostante.
3. **Prescrizioni.** Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.
 4. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti sono soggetti a denuncia di inizio attività. Sono inoltre subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art. 41 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni salvo quanto disposto dal successivo comma 6.
 5. La Giunta Comunale, con apposita deliberazione, può disporre l'esclusione di parti del territorio Comunale, nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi di cui al precedente comma 4.

Art. 42 - PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. Sul lotto su cui preesistono fabbricati possono essere realizzati, al servizio di edifici localizzati nell'isolato o negli isolati contigui, parcheggi pertinenziali; fermo il disposto degli articoli della seconda parte del presente regolamento, nonché ai disposti del successivo articolo relativo ai passi carrai ed uscita dalle autorimesse e quello sull'accesso alla rete viaria, non sono assoggettati alle disposizioni di cui agli articoli relativi alle altezze ed alle distanze tra gli edifici.
2. Al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati, interrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga al presente Regolamento nonché agli strumenti urbanistici ed alle convenzioni attuative degli strumenti attuativi. Tali parcheggi possono essere realizzati - ad uso esclusivo degli occupanti - anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, poste ad una distanza non superiore a m. 50, avuto riguardo all'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.
3. In soprassuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali di un solo piano fuori terra, ove si tratti di interventi conformi al presente Regolamento nonché agli strumenti urbanistici, ivi comprese le convenzioni degli strumenti attuativi. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo degli occupanti anche sulle superfici di aree esterne al fabbricato poste a distanza non superiore a m. 50, con i limiti di cui al secondo comma del presente articolo.
4. Tali opere sono assoggettate a SCIA se al piano terra ed a Permesso di costruire in tutti gli altri casi.

Art. 43 - REALIZZAZIONE DI CAMPI PER ATTIVITÀ SPORTIVE E RICREATIVE

1. Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purché del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.
2. Di tali interventi fanno parte anche le piscine del tutto e permanentemente scoperte.
3. Gli interventi relativi agli U22 sono sottoposti a:
 - permesso di costruire, nella generalità dei casi, il cui onere è commisurato alla superficie fondiaria utilizzata;
 - denuncia di inizio attività, quando hanno un carattere pertinenziale rispetto agli edifici esistenti, sono destinati ad uso privato, non riguardano immobili sottoposti a vincoli di tutela.

Art. 44 - OPERE CIMITERIALI

1. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.
2. Nel caso di opere di edilizia funeraria gentilia di maggiore importanza, è richiesto il permesso di costruire.

TITOLO III COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

Art. 45 - DEFINIZIONE E COMPITI

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) è l'organo consultivo del Comune per l'emanazione di pareri obbligatori e non vincolanti ai fini del rilascio dei provvedimenti in materia di beni paesaggistici, costituiti da tutte le zone e ambiti del Codice del Paesaggio (Dlgs 42/2004 e smi).
2. La composizione e la nomina della CQAP sono di spettanza della Giunta Comunale.
3. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si esprime sugli argomenti definiti dalla legislazione vigente e sulle materie che riguardano interventi ritenuti significativi dall'Amministrazione comunale quali ad esempio: i PUA, gli interventi di nuova costruzione di edifici con almeno 4 alloggi al loro interno, gli interventi di riqualificazione urbana e similari.
4. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si esprime esclusivamente in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.
5. La Commissione al termine del mandato deve redigere il rapporto consuntivo sulla propria attività.
6. La Commissione, entro tre mesi dall'inizio dell'attività, formula in un documento denominato "Dichiarazione di indirizzi" i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti.

Art. 46 - FUNZIONAMENTO E PUBBLICITA'

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si riunisce nella Sede Municipale ogniqualvolta si renda necessaria la formulazione di un parere di cui al comma 3 del precedente articolo 45. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Responsabile dello Sportello unico e pervenire almeno sette giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono tre componenti, tra cui il Presidente ed almeno due esperti. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 gg. dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione, il Responsabile dello Sportello per l'edilizia formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento, precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'Art. 16 della legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.
3. La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
 - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
 - b) necessità di sopralluogo.La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal Responsabile del procedimento al richiedente ed al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del convocato, la Commissione provvede in ogni caso alla formulazione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
4. Il progettista può inoltre richiedere di essere sentito dalla Commissione, la quale decide in merito a maggioranza.
5. Il parere della Commissione sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione, e comunque entro 45 giorni dal ricevimento degli atti, trasmessi dal Responsabile del procedimento alla Commissione.
6. La Commissione esprime le seguenti formule:
 - a) parere favorevole;
 - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;

c) parere contrario motivato.

E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

7. I componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
8. Delle adunanze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai commissari presenti, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminata nella seduta del dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio" completata dalla data e dalla vidimazione del Segretario della Commissione.
9. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, le determinazioni conclusive del Responsabile dello 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 annullamento del provvedimento.

Art. 47 - PROPOSTE E CONSUNTIVO

1. Nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame, la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio adotta criteri contenuti nell'apposito documento di indirizzi, di cui al successivo articolo 44, che costituisce parte integrante del presente Regolamento.
2. Al termine del proprio mandato, la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che sarà trasmesso al Consiglio Comunale, nonché alla nuova Commissione, al fine di eventuali modificazioni ed integrazioni sugli indirizzi architettonici da seguire.

Art. 48 - DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio entro tre mesi dall'inizio dell'attività consultiva formula, in un documento guida, denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri e i principi che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi definisce fra l'altro:
 - a) criteri e procedure per il supplemento di istruttoria ai sensi dell'articolo 45 (funzionamento e pubblicità);
 - b) criteri e modalità per la formulazione della valutazione preventiva;
 - c) regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
 - d) possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sulla valutazione preventiva;
 - e) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la Commissione si atterrà per la formulazione del proprio parere;
 - f) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
 - g) correttezza deontologica;
 - h) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
2. La dichiarazione di indirizzi deve essere trasmessa alla Giunta comunale per la presa d'atto formale.
3. Qualora le Commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio che si susseguono di quadriennio in quadriennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.

NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

TITOLO I LE PROCEDURE

Art. 49 - PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI TITOLO ABILITATIVO

1. **Assoggettabilità e tipi.** Ad eccezione dei casi di cui all'articolo 4 della legge regionale 31/2002 e s.m.i, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione. I titoli abilitativi sono la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ed il Permesso di costruire (PC).
2. **Presentazione.** La domanda di Denuncia di Inizio Attività e il permesso di costruire predisposti su apposito modello acquisibile in Comune si presentano esclusivamente allo Sportello Unico per l'edilizia fino a quando l'Amministrazione non si sarà dotata di procedure telematiche. La domanda di titolo abilitativo, non può essere depositata presso altro ufficio dell'Amministrazione comunale. Il funzionario incaricato verifica la corrispondenza del materiale allegato alla domanda e appone la data del ricevimento.
3. **Prime verifiche.** Se nella documentazione presentata non vi è corrispondenza tra quanto richiesto ed i moduli a stampa e gli elaborati grafici prodotti, ovvero sussistono irregolarità o incompletezze documentali, l'ufficio ricevente indica i difetti riscontrati e respinge la domanda perché incompleta. Tutto ciò sarà effettuato, con le modalità indicate dalla legge regionale vigente in materia, anche al momento in cui l'Amministrazione si doterà di procedure di presentazione della domanda in forma digitale.

Art. 50 – PROGETTO DI INTERVENTO EDILIZIO

1. Il progetto dell'intervento edilizio, a corredo della domanda per il rilascio del titolo abilitativo, viene redatta su moduli e con gli elementi predisposti dall'Amministrazione Comunale su indicazione della Regione Emilia-Romagna.
2. In relazione alle domande per il rilascio del titolo abilitativo che riportano le informazioni degli elaborati a corredo dei piani urbanistici attuativi si procede al rilascio dell'atto amministrativo corrispondente ai sensi e con le modalità indicate dalla normativa regionale vigente in materia.

Art. 51 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) è la struttura a cui è affidata la responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio.
2. Lo Sportello unico per l'edilizia fornisce un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici e dei procedimenti edilizi.
3. Il Comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, potrà svolgere attraverso un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello Sportello unico per le attività produttive (di cui al DPR 20/10/1998, n.447 E succ. mod.), come meglio specificato ai successivi punti 4, 5, 6 e 7, del presente articolo, sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per l'edilizia.
4. Le pratiche edilizie riguardanti attività di impresa, tra le quali rientrano: attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni, dovranno essere presentate allo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP).
5. Allo Sportello Unico dovrà essere, pertanto, inoltrata una domanda unica contenente anche la richiesta di parere o nulla osta di tutti gli Enti interessati al procedimento.
6. Per quanto riguarda le attività agricole si dovranno presentare allo SUAP solamente le domande inerenti interventi per allevamenti zootecnici o che richiedono pareri da parte di altri Enti esterni al Comune.

7. Al servizio Trasformazione del territorio potranno comunque essere presentate domande inerenti Varianti in corso d'opera di pratiche già rilasciate o rinnovi di pratiche autorizzate che non necessitino di nuovi pareri o nulla osta di Enti esterni al Comune.
8. Al comune si continuano a presentare anche le pratiche inerenti agibilità o idoneità all'uso di fabbricati autorizzati in precedenza.

Art. 52 - VERIFICA ED AUTOCERTIFICAZIONE

1. Salvo quanto previsto dal successivo articolo 51 (certificazione del progetto di intervento edilizio), la verifica dei requisiti del presente Regolamento è compito del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia e verrà eseguita secondo le modalità ed i criteri degli artt. 11 e 17 della legge regionale 31/2002 e attraverso il controllo di merito e di conformità, a campione con le modalità indicate nella delibera regionale in materia di controllo, previo sorteggio, rimanendo comunque a capo dell'Amministrazione comunale la possibilità di effettuare controlli sugli interventi che per dimensioni e caratteristiche richiedono particolare attenzione.

Art. 53 - 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 chiedere preliminarmente allo Sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando alla domanda il progetto preliminare contenente anche i principali parametri progettuali, come meglio specificato all'articolo 21 della L.R. 15/2013.
2. La valutazione preventiva è formulata con le modalità di cui al comma 2 e succ. dell'art. 21 della L.R. 15/2013.
3. La valutazione preventiva è lo strumento con il quale si esprimono giudizi in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
4. Nel caso di interventi all'interno di un ambito vincolato ai sensi del Dlgs 42/2004 e smi il progetto preliminare dovrà contenere anche le opportune informazioni inerenti il rapporto tra l'opera e le caratteristiche paesaggistiche del contesto in cui l'intervento viene proposto.
5. La valutazione preventiva è raccomandata in particolare per i seguenti casi:
 - a) piani urbanistici attuativi;
 - b) immobili vincolati;
 - c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse urbanistico ed architettonico.
6. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:
 - a) planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
 - b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno una sezione;
 - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
 - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o foto dell'insieme. L'illustrazione deve tenere conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata.

Art. 54 - INTERVENTI URGENTI

1. Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitante, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato. Le dichiarazioni rese da questi ultimi devono riguardare anche l'effettiva esistenza del pericolo.
2. Il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia e deve presentare, entro dieci giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di provvedimento edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.

TITOLO II PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 55 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire deve essere richiesto allo Sportello unico per l'edilizia per tutte le opere indicate dalla normativa regionale vigente in materia e nello specifico dall'art. 17 della LR 15/2013 e smi.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Responsabile dello sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'Art. 38 della L. n. 142/1990, il permesso non è richiesto, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Non costituiscono comunque trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette a permesso di costruire:
 - a) le opere provvisorie di un'opera edilizia concessa e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; le opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso;
 - b) le opere temporanee per attività di ricerca di carattere geognostico nel sottosuolo.

Art. 56 - SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria.
2. Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile con data non anteriore a sei mesi. Per gli interventi in aree PEEP e PIP o altri strumenti urbanistici pubblici tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71 ovvero per:
 - a) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - b) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il possessore del titolo abilitativo 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 deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.
 - c) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - c.1 il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - c.2 l'assegnatario di terre incolte;
 - c.3 il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - c.4 il possessore del titolo abilitativo di miniere e di beni demaniali;
 - c.5 colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - d) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, Azienda Telefonica, 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.
 - e) In luogo del titolare possono presentare domanda:

- e.1 il delegato, procuratore o mandatario;
 - e.2 il curatore fallimentare;
 - e.3 il commissario giudiziale;
 - e.4 l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
3. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, potrà essere presentata una autocertificazione.

Art. 57 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, per gli interventi di cui all'art. 17 della LR 15/2013 e smi, deve essere presentata allo Sportello unico per l'edilizia, corredata dalla documentazione richiesta dalla normativa regionale vigente in materia ed in particolare da quanto riportato dall'articolo 18 della LR 15/2013 e smi.
2. Il permesso di costruire è rilasciato con le procedure definite dalla normativa regionale vigente in materia ed in particolare da quanto disposto dall'art. 18 della LR 15/2013 e smi.
3. Le caratteristiche e l'efficacia del permesso di costruire sono definite dalla normativa regionale vigente in materia ed in particolare dall'art. 19 della LR 15/2013 e smi.
4. La documentazione per la presentazione del Permesso di Costruire dovrà essere corredata da un fotoinserimento e/o render della proposta d'intervento

Art. 58 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al versamento del contributo di costruzione, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione e allo smaltimento dei rifiuti.
2. Le relative somme - il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria - possono essere versate anche in soluzioni rateali, previa prestazione di idonee garanzie fidejussorie.
3. Le opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi ad eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione, devono essere avviate contemporaneamente all'inizio dei lavori.

Art. 59 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

1. Il permesso di costruire in deroga può essere rilasciato nel rispetto della normativa regionale vigente in materia ed in particolare secondo quanto stabilito dall'art. 20 della LR 15/2013 e smi.

Art. 60 - PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTI IN ZONE DI VINCOLO PAESAGGISTICO

1. Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici in ambito di tutela paesaggistico-ambientale, gli aventi titolo, debbono presentare specifica domanda allegata alla richiesta di permesso di costruire che richiede il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Identica richiesta deve essere presentata quando venga inoltrato il Progetto per la valutazione preliminare o per lo strumento urbanistico preventivo.
2. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nella composizione prevista, esamina i progetti appartenenti ad un ambito di tutela paesaggistico-ambientale e formula il proprio parere di compatibilità paesaggistica riferito allo specifico intervento valutato secondo i seguenti criteri:
 - a. la congruità dell'intervento proposto con i valori riconosciuti dal vincolo;
 - b. la correttezza, formale e sostanziale, dell'intervento proposto in merito al suo inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.
3. Il responsabile del procedimento nel corso dell'istruttoria e prima della riunione della Commissione esamina il progetto e valuta la rispondenza dello stesso ai seguenti criteri:
 - a. la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione ed urbanistici vigenti;

- b. la coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di qualità paesistica.
4. Il responsabile dello Sportello unico procede quindi secondo i tempi e le modalità definite dalla normativa vigente in materia iniziando dall'invio all'Autorità competente accompagnandola oltre che con la documentazione tecnica anche con un proprio motivato parere costituito dall'indicazione esplicita e completa delle verifiche e valutazioni richiamate ai precedenti commi 2 e 3.
5. Il progetto riguardante interventi localizzati all'interno di ambiti di tutela paesaggistico-ambientale dovrà contenere una Relazione paesaggistica con le seguenti informazioni:
- a. l'esatta ubicazione dell'opera su base CTR alla medesima scala delle tavole dello strumento urbanistico generale vigente, in quanto funzionale alla verifica di conformità dell'intervento alle previsioni della pianificazione territoriale, paesistica ed urbanistica vigente. A tale scopo, risulta necessario produrre lo stralcio delle corrispondenti tavole del PTPR/PTCP e del PRG/PSC, corredato dalle relative norme prescrittive ed attuative inerenti all'area in cui si intende individuare l'intervento;
 - b. la descrizione dell'intervento, con l'evidenziazione dei caratteri tipologici, estetici e funzionali delle opere proposte;
 - c. la descrizione dello stato dei luoghi, dei valori e del contesto paesaggistico interessato dall'intervento;
 - d. la descrizione dello stato di progetto dell'area in cui si colloca l'intervento, corredato da piante, sezioni, prospetti e planivolumetrici dell'opera stessa, con l'indicazione dei materiali e dei cromatismi che si intendono utilizzare;
 - e. la descrizione dei caratteri e i valori del più esteso contesto paesaggistico-ambientale in cui si inserisce l'intervento, riconoscibili a partire dagli elaborati cartografici dell'uso del suolo che individuino le preesistenze naturali, culturali, storiche e paesaggistiche rinvenibili in un ambito significativo di riferimento. Un supporto a tale necessaria descrizione è fornito dalla individuazione delle unità di paesaggio in cui ricade l'intervento proposto, rinvenibile nel PTPR ovvero nei PTCP inerenti. Necessario completamento alla descrizione del contesto paesaggistico, sarà la ricognizione fotografica, da diverse prospettive, dell'area di intervento e degli aspetti più significativi e caratterizzanti l'ambito territoriale di riferimento;
 - f. la descrizione degli aspetti di compatibilità dell'opera con le caratteristiche ed il grado di tutela operante nell'area considerata e la sua coerenza in relazione ai caratteri tipologici, funzionali e estetici del contesto paesistico-ambientale;
 - g. la valutazione dell'entità delle trasformazioni indotte da parte delle opere proposte, comprensive di strutture accessorie e di servizio (strada di accesso, parcheggi, movimentazioni del terreno, ecc.); nei casi più complessi o rilevanti sotto il profilo dell'entità delle trasformazioni indotte, infine, l'inserimento della opera proposta nel contesto paesaggistico, urbanistico e ambientale dovrà essere evidenziata da schizzi, disegni, fotomontaggi, simulazioni al computer;
 - h. la descrizione delle opere di integrazione e di inserimento paesaggistico eventualmente previste;
 - i. la descrizione degli eventuali interventi di mitigazione, di compensazione, di riqualificazione e di rafforzamento dell'immagine, dei valori e dell'identità del contesto paesaggistico di riferimento;
 - j. le motivazioni che hanno portato alle scelte progettuali proposte, eventualmente anche in relazione alle possibili alternative analizzate.

L'approfondimento e le caratteristiche della documentazione da presentare a corredo dell'istanza di autorizzazione paesaggistica deve essere rapportata alla complessità dell'intervento proposto e all'entità dell'eventuale impatto delle trasformazioni ipotizzabili sul paesaggio.

6. Nel caso di interventi di lieve entità ai sensi del DPR n. 139 del 2010 la Relazione paesaggistica potrà essere compilata in forma semplificata. In questo caso i tempi per l'autorizzazione saranno quelli ridotti previsti dall'art. 1 del succitato DPR.
7. Nel caso di opere particolarmente significative dal punto di vista paesaggistico come ad esempio quelle per cui è richiesta la procedura di VIA il responsabile dello Sportello unico indice una conferenza di servizi con la partecipazione della Soprintendenza territorialmente competente. In tale caso il potere di riesame e di annullamento previsto dall'articolo 151 del T.U. n 490/99 resta assorbito nella procedura a innestata con la stessa conferenza. In caso di dissenso della Soprintendenza in seno alla conferenza, la determinazione finale e conclusiva a componimento dei contrastanti interessi in gioco viene assunta dal Consiglio dei Ministri in sede di alta amministrazione: Nel caso in cui, invece, Il Ministero o la Soprintendenza esprimano il loro assenso al progetto, opera il meccanismo in base al quale il provvedimento sostituisce a tutti gli effetti ogni autorizzazione, permesso di costruire, nulla-osta o atto di assenso comunque denominato ai sensi

dell'articolo 14ter, comma 9, della legge 241/90, e pertanto il potere di riesame non può essere successivamente esercitato.

TITOLO III SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)

Art. 61 - INTERVENTI SOGGETTI A SCIA, PRESENTAZIONE, PROCEDURA E VALIDITA'

1. La SCIA, è richiesta per tutti gli interventi previsti dalla normativa vigente in materia ed in particolare quelli di cui al comma 1 dell'art. 13 della LR 15/2013.
2. La SCIA è presentata al Comune secondo le modalità previste dalla normativa regionale vigente in materia dal proprietario o dall'avente titolo corredata della documentazione prevista dalla medesima normativa asseverata da un tecnico abilitato per le parti richieste.
3. La procedura per il regolare deposito da rispettare è quella prescritta dalla normativa regionale vigente in materia ed in particolare quella degli artt. 14 e 15 della LR 15/2013 e smi.
4. La validità della SCIA è quella definita dall'art. 16 della LR 15/2013 e smi.

Art. 62 - SOGGETTI AVENTI TITOLO A PRESENTARE LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

1. I soggetti aventi titolo a presentare la denuncia di inizio attività sono gli stessi di cui all'art. 56 del presente Regolamento.

TITOLO IV VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

Art. 63 - PROVVEDIMENTI PER OPERE SOGGETTE A VIA

1. Sono assoggettati alla procedura di screening i progetti elencati negli allegati B.1, B.2 e B.3 della legge regionale vigente in materia e ad essa si dovrà fare riferimento sia per la documentazione da presentare, le procedure intermedie e le modalità di rilascio.
2. Analogamente ci si dovrà comportare per le altre procedure ordinarie di VIA.

TITOLO V DISPOSIZIONI VARIE

Art. 64 - VOLTURE

1. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti richiederanno al Comune la voltura del permesso di costruire rilasciato allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

Art. 65 - PUBBLICITA' DEI TITOLI ABILITATIVI E RICHIESTA DI RIESAME

1. Chiunque 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 12 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 SCIA 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 urbanistica.

Art. 66 - OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE

1. Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dagli organi comunali, senza l'obbligo di rilascio di permesso di costruire.
2. I progetti di opere pubbliche, sin dalla fase preliminare della localizzazione, dovranno essere preventivamente sottoposti all'esame degli organi competenti in materia di tutela archeologica, architettonica ed ambientale. Parimenti, tali progetti dovranno essere corredati, se prescritto, dal parere delle Autorità Sanitarie.
Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nella normativa relativa ai lavori pubblici in relazione al tipo di intervento previsto.
3. Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al presente Regolamento.
4. Se non vi è conformità si procede secondo quanto indicato dal presente Regolamento e/o dalle normative vigenti in materia.

TITOLO VI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

Art. 67 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. I contributi di costruzione si dividono in oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Per gli oneri di urbanizzazione valgono le prescrizioni dell'art. 30 della LR 15/2013 e smi.
2. Parametrazione degli oneri:
Le tabelle di parametrazione e incidenza degli oneri sono state raggruppate in cinque categorie funzionali:
 - a) interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa) - Tabelle "A" **ALLEGATO C**;
 - b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq., funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali - Tabelle "B" **ALLEGATO C**;
 - c) funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo - Tabelle "C" **ALLEGATO C**;
 - d) funzioni agricole svolte da non aventi titolo - Tabelle "D" **ALLEGATO C**;
 - e) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo - Tabelle "E" **ALLEGATO C**;
3. Incidenza degli oneri:
Le tariffe di cui al punto 2 sono diversificate in relazione alle funzioni di cui al precedente articolo 2, agli usi degli immobili oggetto del titolo abilitativo, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio. Si stabilisce, per quanto attiene gli insediamenti di cui alla tabelle C e D l'ammontare del contributo per lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (quota D) e l'ammontare del contributo relativo alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (quota S), applicando pertanto la stessa percentuale di incremento prevista per gli importi degli oneri di urbanizzazione. Tali valori saranno stabiliti annualmente mediante apposito provvedimento amministrativo.
4. Scomposizione degli oneri:
Ai fini della determinazione del contributo di costruzione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come al punto 1 viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:
U1 - opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;
U2 - opere di urbanizzazione secondaria.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) è così indicata per tutte le classi di Comuni:

Residenza

Opere	(% di U1 = €/mq.Su)
- le strade	22
- gli spazi di sosta e di parcheggio	10
- le fognature	8
- gli impianti di depurazione	3
- il sistema di distribuzione dell'acqua	7
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	24
- la pubblica illuminazione	10
- il verde attrezzato	16
	100

Attività Produttive

Opere	(% di U1 = €/mq.Su)
- le strade	30
- gli spazi di sosta e di parcheggio	12
- le fognature	10
- gli impianti di depurazione	10
- il sistema di distribuzione dell'acqua	6

- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	21
- la pubblica illuminazione	7
- il verde attrezzato	4
	100

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), è così indicata:

Per ogni tipo di Attività

Opere	(% di U1 = €/mq.Su)
- gli asili nido e le scuole materne	10
- le scuole dell'obbligo	38
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi	7
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie	7
- mercati di quartiere e delegazioni comunali	6
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport	25
- i parcheggi pubblici	7
	100

5. Applicazione dell'onere:

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri U1 e U2 sono così determinate:

5.1 Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie ecc.), studi professionali.

L'unità di superficie (Sa) è il mq. utile risultante dall'applicazione dell'art. 3 del DM 10 maggio 1977, n. 801, che recita testualmente "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi".

5.2 Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere.

L'unità di superficie è il mq. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.

In detta superficie sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

5.3 Insediamenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici, le attività commerciali, quelle di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico ai sensi dell'art. 46 della LR. 47/78 e successive modifiche.

L'unità di superficie (Ai) è il mq. dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

5.4 Criteri generali:

Gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti:

- per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della Legge 9 Maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza;
- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- le opere di restauro scientifico e risanamento conservativo;
- le opere di ristrutturazione urbanistica nel caso previsto dal comma 3 dell'art. 24 del presente Regolamento;
- recinzioni, muri di cinta, cancellate
- modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi in cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;

- i) per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- j) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento di edifici unifamiliari con ampliamenti non superiori al 20%;
- k) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- l) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- m) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.
- n) di demolizione, di occupazione del suolo mediante deposito di materiali, le opere interne su singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, la revisione, i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo, le varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie.

Per gli interventi di recupero di edifici esistenti con aumento di CU la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento; nel caso di intervento anche sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere è computata ai sensi dei precedenti punti 5.1 e 5.2.

Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa al contributo minore o minori.

Nell'onere complessivo $U=U1+U2$ non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione.

In caso di monetizzazione degli standard, tale costo verrà stabilito sulla base di valori determinati con apposita delibera.

Non è soggetta ad oneri la suddivisione di unità immobiliare qualora la stessa derivi esclusivamente da una divisione catastale senza esecuzione di opere, oppure qualora si concretizzi mediante chiusura di porte interne ed esecuzione di sole opere di manutenzione ordinaria.

6. Variazione dell'onere:

- 6.1 Per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o, comunque, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti fino ad un massimo del 50% + 25% dell'U1. L'applicazione di tale agevolazione è comunque subordinata alla individuazione delle caratteristiche che devono avere gli edifici per potere essere definiti "bioclimatici", ecologici o realizzati con tecnologie alternative così come definite nei requisiti raccomandati di cui all'Allegato B.
- 6.2 Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate a deposito o ricovero di attrezzature e/o macchine, connesse all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti dalle Tabelle "C", l'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti.
- 6.3 Per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel precedente comma 4 e con le modalità di cui al successivo punto 7.
- 6.4 Per gli interventi di recupero da realizzare nel centro storico e negli edifici storici sparsi gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono ridotti del 10%.
- 6.5 Per gli interventi da realizzare negli ambiti di riqualificazione urbana in applicazione della legge regionale 19/98, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 10% + 25% dell'U1.
- 6.6 Per gli edifici vincolati ai sensi del DPR 490/99 gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 75% + 25% dell'U1.
- 6.7 Per gli interventi relativi a strutture socio-assistenziali-sanitarie gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 50% + 25% dell'U1 fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti. Per tali strutture, con prestazioni di tipo sanitario, si applicano gli oneri della tabella "B".

- 6.8 Per gli interventi relativi a residenze per anziani gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 25% + 25% dell'U1, previa stipula di atto d'obbligo che ne vincoli il mantenimento decennale di tale destinazione: per tali interventi si applicano gli oneri di cui alla tabella "A". Il mancato rispetto di tale destinazione nel periodo dei dieci anni comporta la corresponsione degli oneri risparmiati, determinati con riferimento al momento della intervenuta variazione.
- 6.9 Per i magazzini e depositi non connessi ad attività produttive o situati in edifici distaccati dalla sede aziendale o dal luogo in cui si esercita l'attività a cui fanno capo, si applicano le tariffe della tabella "B" e gli oneri di urbanizzazione secondaria sono ridotti del 50%.
- 6.10 Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione primaria, compresi nel prezzo di cessione delle aree, sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono stabiliti in base alle tariffe vigenti applicando una riduzione del 20%.
- 6.11 Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 10/77 e dell'art. 35 della Legge 865/71 non compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) sono ridotti del 20% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq. di superficie utile abitabile.
- 6.12 Per tutti gli interventi relativi ad attività artigianali, con esclusione di quelle previste in locali di superficie inferiore a 70 mq se inserite in ambiti consolidati e di nuovi insediamenti, gli oneri di urbanizzazione (U2) sono ridotti del 50% + 25% dell'U1. Per l'artigianato di servizio soggetto all'applicazione della Tabella "B" , oltre a quanto suddetto, si applica una ulteriore riduzione degli oneri del 10%.
- 6.13 Per gli impianti relativi ad attività commerciali, svolte da cooperative di consumo o da dettaglianti in forma associata, comprese nei piani di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita di cui alla Legge 11 giugno 1971, n. 426, il Comune, sentita la Commissione di cui alla suddetta legge, applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) pari al 50% dei valori di incidenza previsti nelle tabelle parametriche+ 25% dell'U1.
- 6.14 Per gli interventi di edilizia residenziale, dotati di impianto termico ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 20% + 25% dell'U1;
- 6.15 La funzionalità degli impianti dovrà risultare da apposita documentazione e certificazione a firma di Tecnico abilitato da cui risulti la percentuale di risparmio energetico che l'impianto consente rispetto ad uno ad energia tradizionale, da presentare al momento della domanda per il rilascio del permesso di costruire.
- 6.16 Per gli insediamenti relativi a centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, in cui la partecipazione pubblica non sia inferiore al 50%, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50% + 25% dell'U1.
- 6.17 Per gli interventi di ristrutturazione degli edifici che garantiscono un livello di accessibilità maggiore di quello imposto dal DM 14 giugno 1989 n. 236, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 30% + 25% dell'U1.
- 6.18 Per le opere di edilizia funeraria il relativo permesso di costruire non soggetto al pagamento di alcun onere di urbanizzazione né di contributo afferenti il costo di costruzione.
- 6.19 Ai fini del rilascio del permesso di costruire non oneroso relativo ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzarsi nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell'art. 9 della Legge 10/77, da rilasciare all'imprenditore agricolo a titolo principale, il richiedente il permesso è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio, dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n.153.
- 6.20 La trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, non è soggetta al pagamento degli contributo di costruzione. Il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento del contributo di costruzione. Le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla Legge 1 marzo 1994, n. 153.
- 6.21 Quando il cambio d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultimo permesso di costruire rilasciato, il Comune, qualora informato di tale evenienza, applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria RE senza aumento di CU. Per tali cambi d'uso senza opere, in

caso di alternanza di usi diversi, il calcolo del conguaglio degli oneri, così come previsto dall'articolo 16 della LR 6/95 viene determinato facendo riferimento all'uso precedente di livello economico più elevato, corrisposto negli ultimi dieci anni anteriori.

- 6.22 Per tutti gli interventi artigianali di tipo produttivo, laboratoriali e non, si applicano le tariffe della Tabella "C" per tutta la superficie (compresi i primi 200 mq) qualora ubicati all'interno dei territori consolidati e di nuovo insediamento, mentre per quelli commerciali ed altri usi si applicano le tariffe della Tabella "B" per i primi 200 mq e quelli della Tabella "C" per l'ulteriore superficie.
- 6.23 Gli interventi artigianali si ritengono classificabili nell'ambito delle funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, a carattere laboratoriale, anche qualora la produzione di beni o cose (esempio nel settore dell'edilizia) avvenga al di fuori del fabbricato in cui ha sede l'azienda, purchè la produzione di beni o cose sia l'attività prevalente della Ditta (da certificarsi, sulla base del fatturato della Ditta stessa, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio sottoscritta dal legale rappresentante); per tali attività gli oneri si applicano con le modalità di cui al precedente punto 6.22. Rientrano nell'ambito della suddetta funzione anche le piccole attività produttive di carattere artistico-laboratoriale per le quali si applicano in ogni caso le tariffe della "tabella C". Si ritengono invece equiparabili all'artigianato di servizio le piccole botteghe artigiane, inferiori a mq. 70, anche se parzialmente dedite alla produzione, qualora non rientrino nell'ambito della produzione artistica e siano ubicate in ambiti del territorio consolidato o in ambiti per nuovi insediamenti produttivi (per tale casistica si applicano le tariffe della "tabella B" senza le riduzioni di cui al punto 6.13).
- 6.24 Per gli interventi in fabbricati con usi misti, si applicano gli oneri di urbanizzazione in maniera differenziata tra le varie attività quando è possibile identificare, all'interno del fabbricato, le zone destinate agli specifici tipi di attività (da evidenziare in apposito elaborato grafico redatto dal tecnico progettista). Qualora il fabbricato sia utilizzato in maniera promiscua per l'esercizio di attività di tipo diverso (quali ad esempio artigianato e commercio, ecc.) senza una differenziazione di spazi, si applicano gli oneri relativi all'attività prevalente, da dichiarare e documentare da parte della Ditta concessionaria o utilizzatrice dell'immobile.
- 6.25 Le riduzioni dell'onere contenute nelle precedenti tabelle e indicazioni procedurali sono cumulabili fino ad un massimo del 75%.

7. Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione:

- 7.1 Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai concessionari secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune.
- 7.2 Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il possessore del titolo abilitativo è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.
- 7.3 Per le opere di urbanizzazione primaria, afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento in area già urbanizzata o parzialmente urbanizzata, l'onere è dovuto, per ogni intervento diretto sul territorio, per le opere non realizzate direttamente dal possessore del titolo abilitativo, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche, applicate con una incidenza pari al 40% della tabelle stesse, trattandosi di un contributo esclusivamente finalizzato al ripristino o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione esistenti; le modalità di applicazione dell'onere sono le seguenti:
- 7.3.1 per le attività residenziali, e comunque non produttive, è dovuto per una quota pari al 30% della tabella parametrica, derivante dall'arrotondamento (praticato per semplicità operativa) della quota del 30,4% che risulta dall'applicazione al 40% delle quote di U1 di cui al precedente punto 4, escludendo la quota del 24% corrispondente al sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono in quanto sempre a carico del possessore del titolo abilitativo;
- 7.3.2 per le attività produttive è dovuto per una quota pari al 30% della tabella parametrica, derivante dall'arrotondamento (praticato per semplicità operativa) della quota del 31,6% che risulta dall'applicazione al 40% delle quote di U1 di cui al precedente punto 4, escludendo la quota del 21% corrispondente al sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono in quanto sempre a carico del possessore del titolo abilitativo;
- 7.3.3 per gli interventi nel Centro Storico è dovuto per una quota pari al 24% della tabella parametrica, derivante dall'applicazione al 40% delle quote di U1 di cui al precedente punto 4, escludendo la quota del 24% corrispondente al sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono in quanto sempre a

carico del possessore del titolo abilitativo e la quota del 16% del verde attrezzato non essendone prevista l'esecuzione, da parte del Comune, al diretto servizio dell'insediamento oggetto del permesso di costruire;

- 7.3.4 per gli interventi negli ambiti agricoli è dovuto per una quota pari al 13% della tabella parametrica, derivante dall'arrotondamento (praticato per semplicità operativa) della quota del 12,8% che risulta dall'applicazione al 40% delle quote di U1 di cui al precedente punto 4, includendo unicamente la quota del 22% relativa alle strade, la quota del 3% relativa agli impianti di depurazione e la quota del 7% relativa al sistema di distribuzione dell'acqua; si escludono le altre quote in quanto opere non previste in zona agricola o comunque sempre a carico dei concessionari;
- 7.3.5 per gli interventi negli ambiti per nuovi insediamenti è dovuto per una quota pari al 30% della tabella parametrica, così come previsto nei suddetti casi a) e b), qualora l'intervento venga realizzato in una zona di piano particolareggiato con convenzione già scaduta;
- 7.3.6 non è dovuto per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, in cui si attui la previsione urbanistica riducendo l'altezza ed il volume eccedente lo sky-line del centro storico;
- 7.3.7 è dovuto, nella misure sopra stabilite, per gli interventi di cui al comma 1, lettera b) e comma 2 dell'art. 9 della Legge 10/77;
- 7.3.8 è dovuto per intero in tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, qualora il costo delle opere di urbanizzazione non sia già compreso nel costo di cessione dell'area o le opere stesse non vengano eseguite dal possessore del titolo abilitativo;
non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9, lettera a), c), d), e), f), e g) della Legge 10/77.

- 7.4 Per le opere di urbanizzazione secondaria l'onere:
- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;
 - è dovuto dal possessore del titolo abilitativo finale per la realizzazione delle aree comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, in misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti stessi rivalutato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
 - è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
 - è dovuto per gli interventi di cui al comma 1, lettera b) e comma 2 dell'art. 9 della Legge n. 10/77;
 - non è dovuto per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cui si attui la previsione urbanistica riducendo l'altezza ed il volume eccedente lo sky-line del Centro o nucleo Storico;
 - non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9, lettere a), c), d), e), f), e g) della Legge n. 10/77.

8 Si stabiliscono le seguenti modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione:

8.1 Gli oneri di urbanizzazione dovranno essere versati al rilascio del permesso di costruire oppure in maniera graduale, subordinata alla prestazione di garanzie reali o personali, con le seguenti modalità:

- 50% al rilascio del permesso di costruire;
- 25% ad un anno dall'inizio lavori;
- 25% alla fine lavori, comunque entro il termine di validità del permesso di costruire.

8.2 Gli oneri di urbanizzazione relativi a cambi d'uso senza opere o riguardanti sanatorie ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, possono essere versati in forma rateizzata, solo qualora l'importo sia superiore a € 2.600, previa presentazione di garanzie reali o personali, con le seguenti modalità:

- 60% al rilascio del provvedimento;
- 40% a dodici mesi dalla data dell'inizio lavori.

8.3 Le garanzie personali sono prestate con polizza assicurativa o fidejussione bancaria.

8.4 In caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate, si applicano le sanzioni di cui all'art. 3 della Legge 47/85.

9 Per i permessi di costruire in sanatoria rilasciati ai sensi dell'Art. 35 della Legge 47/85 si applicano gli oneri vigenti alla data di entrata in vigore della L.R. 06/05/85 n. 20, mentre per i

permessi di costruire in sanatoria rilasciati ai sensi dell'Art. 39 della Legge 724/94 si applicano gli oneri vigenti alla data di presentazione della domanda di condono.

Art. 68 - RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI CON DESTINAZIONE D'USO E/O TIPI DI INTERVENTI MULTIPLI

1. Nel caso di interventi unitari che comportino usi multipli, il permesso di costruire è dato dal Responsabile dello Sportello con atto unico, nel quale sono specificate le singole destinazioni d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione:
 - a) per la eventuale parte residenziale devono risultare, nell'atto di rilascio del permesso di costruire, gli oneri di urbanizzazione ad essa relative la quota afferente il costo di costruzione ovvero l'impegno a stipulare la convenzione di cui all'art. 7 della Legge 10/77, da limitarsi alla sola parte residenziale;
 - b) per la eventuale parte direzionale o commerciale devono risultare, nell'atto di rilascio del permesso di costruire, gli oneri di urbanizzazione e la quota afferente il costo di costruzione ad essi relativi;
 - c) per la eventuale parte destinata ad attività produttive devono risultare, nell'atto di rilascio del permesso di costruire, gli oneri di urbanizzazione e quelli necessari al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti nonché alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche;
 - d) per gli interventi sugli edifici esistenti gli oneri sono corrisposti, per le sole parti oggetto dell'intervento, sommando le tariffe corrispondenti ai singoli tipi di intervento cui è sottoposto l'edificio sulla base dei valori indicati dalle tabelle parametriche.

Art. 69 - COSTI DI COSTRUZIONE

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente è quello indicato dall'art. 31 della legge regionale 15/2013 e smi.
2. Per quanto riguarda la riduzione e gli esoneri del costo di costruzione si applica quanto indicato dall'art. 32 della LR 15/2013 e smi.
3. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (L.10/77, art.6; L.537/93, art.7, comma 2):
 - a. Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è determinato dalla Regione con atto amministrativo ai sensi dell'art. 7 della L. 537/93, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, così come definiti a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della L. 457/1978, ed è periodicamente aggiornato secondo le modalità stabilite dalla Regione nel medesimo atto amministrativo. A partire dal 1 Gennaio di ogni anno, si applicherà il costo di costruzione vigente nell'anno precedente, aggiornato in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertati dall'ISTAT per il periodo intercorrente tra il 30 Giugno di due anni antecedenti ed il 30 Giugno dell'anno precedente.
 - b. Il costo di cui al punto 1.1 è maggiorato in misura non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni dell'**ALLEGATO D**.
 - c. Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione maggiorato per la superficie complessiva di cui al successivo punto 6.1 a) (**ALLEGATO D**).
 - d. Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo dell'intervento è determinato moltiplicando il costo di cui al punto 1.1, eventualmente maggiorato secondo i criteri di cui al punto 1.2, per la percentuale di incidenza delle opere da eseguire calcolata sulla base del progetto presentato per ottenere il permesso di costruire, utilizzando la tabella di cui al successivo **ALLEGATO E**, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali: di conseguenza il costo totale dell'intervento (struttura e finiture) non può mai superare quello della nuova costruzione;
 - e. Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al successivo punto 6.4, il costo di costruzione di cui al punto 1.1, al netto delle maggiorazioni di cui al punto 1.2

sopracitato, si applica alla superficie dell'ampliamento.

4. QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI (L. 537/93, art.7, comma 2):

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione di cui alla L. 10/77, art.6, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui al successivo **ALLEGATO G**.

5. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI
- a. Per le nuove costruzioni od impianti il costo di costruzione al mq. di Sc viene determinato con riferimento al costo di cui al punto 1.1, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

Tipo di Attività	Coefficienti da applicare al costo di costruzione di cui al punto 1.1, secondo l'attività
Turistica, Alberghiera	1.10
Direzionale	0.90
Commerciale	0.80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie di cui al successivo punto 6.1.b).

- b. Per gli interventi sugli edifici esistenti il costo dell'intervento viene determinato utilizzando la tabella di cui al successivo **ALLEGATO E**.

c. Il costo determinato con le modalità di cui al punto 3.2 è ridotto al 50%.

6. QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è stabilita in misura non superiore al 10% del costo determinato con le modalità indicate al precedente punto 3 in funzione dei diversi tipi di attività così come di seguito specificati:

- direzionale 4,8%;
- commercio al dettaglio 5,4%;
- turistica ed alberghiera 5,0%;
- commercio all'ingrosso 3,0%.

7. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE:

7.1 Ferma restando la disposizione dell'art.9 del D.M. 801/77, nel caso di permessi di costruire relativi ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo afferenti il costo di costruzione.

La convenzione di cui agli artt. 7 e 8 della Legge 10/1977 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

7.2 Per i titoli abilitativi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), ferma restando la disposizione dell'art. 9, lettera d) della Legge 10/1977, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

8. MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE:

8.1 Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio della del permesso di costruire sono riportate in calce alle tabelle degli **ALLEGATI D e E**.

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli **ALLEGATI F e I** ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 ed ulteriormente specificate nello schema di Regolamento Urbanistico-Edilizio tipo approvato con delibera di G.R. n. 593 del 28/2/1995, come di seguito riportate:

- a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.

La superficie complessiva è data da $Sc = Sa + 60\% Snr$ dove:

b) INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.

La superficie di riferimento è la superficie totale (St), che risulta dalla somma della superficie utile (Su) e dal 60% della superficie accessoria (Sa), ovvero $St = Sn + 60\% Sa$ dove:

Su = Superficie utile produttiva. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;

Sa = Superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

8.2 Il contributo relativo al costo di costruzione è corrisposto all'atto del rilascio del permesso di costruire oppure in maniera graduale, subordinata alla prestazione di garanzie reali o personali, con le seguenti modalità:

- a) per il 40% all'atto del rilascio del permesso di costruire;
- b) per il 40% ad un anno dall'inizio dei lavori;
- c) per il restante 20% non oltre trenta giorni dall'ultimazione delle opere (art.11, L.10/77) e comunque non oltre il termine di validità del permesso di costruire.

Tale rateizzazione è subordinata alla prestazione di garanzie personali, a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, per un importo pari al 100% della residua somma da versarsi in corso d'opera.

8.3 In caso di ritardato od omissivo versamento si applicano le sanzioni previste dall'art. 3 della L.47/85 e s.m..

8.4 Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto:

- a) per le opere da realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo, comprese le residenze (L. 10/77, art.9, comma 1, lettera a), sempre che il possessore del titolo abilitativo si impegni con atto unilaterale d'obbligo (art.40, comma quinto, lettere a e b e comma 11, L.R. 47/78 e s.m.) a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni;
- b) per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo residenziali;
- c) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il possessore del titolo abilitativo si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi della L. 10/1977, art. 7 (vedi successivo punto 7);
- d) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata);

e)

per gli interventi di cui all'art. 9 della L. 10/1977, lettera c) (manutenzione straordinaria), lettera e) (modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni), lettera f) (impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici), lettera g) (opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità);

f) per gli interventi previsti dal comma 2 dell'art. 9 della L. 10/77 (immobili di proprietà dello stato);

g) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art. 10, L. 10/77 e s.m.);

h) per gli interventi di cui al secondo comma, art. 7 della L. 94/82), lettera a) (pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ivi compresi i parcheggi di cui all'art. 9 della legge 122/89), lettera b) (occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero), lettera c) (opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere);

i) per gli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/89, art. 7);

j) per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n. 153;

k) per le opere di edilizia funeraria;

l) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art. 9 della L. 94/1982;

m) per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia (L.10/1991, art.1, comma 3 e art.26, comma 1);

n) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R.1/12/98, n.38, a parità di superficie utile e di volume.

Per gli interventi di recupero di edifici esistenti con aumento di CU la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento; nel caso di intervento anche sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere è computata ai sensi dei precedenti punti.

Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa al contributo minore o minori.

Non è soggetta a contributo la suddivisione di unità immobiliare qualora la stessa derivi esclusivamente da una divisione catastale senza esecuzione di opere, oppure qualora si concretizzi mediante chiusura di porte interne ed esecuzione di sole opere di manutenzione ordinaria.

9. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (artt. 7 e 8, L. 10/77):

9.1 Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli articoli 7 e 8 della L. 10/1977 e così come disciplinati dalla Delibera del Consiglio Regionale 23.03.1999 n. 1108 e precisamente per quegli alloggi rispondenti ai seguenti criteri:

- per gli interventi di nuova costruzione: max S.u.=115 mq; max S.n.r.=75mq; max S.c.=160mq;
- per interventi di ristrutturazione: : max S.u.=130 mq; max S.n.r.=85mq; max S.c.=180mq.

9.2 Può tener luogo della convenzione, un atto unilaterale d'obbligo con il quale il possessore del titolo abilitativo si impegna a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal comune (L.10/1977, art. 7, comma 4).

9.3 Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.

9.4 E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi concessionati.

9.5 Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali.

TITOLO VII PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

Art. 70 - NORME GENERALI

1. Sono quei Piani che, in accordo con le previsioni degli Strumenti Urbanistici e delle relative Norme di Attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano fra questi:
 - a) piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (PP);
 - b) piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP);
 - c) piani per gli insediamenti produttivi (PIP);
 - d) piani di recupero di iniziativa pubblica o privata (PdR);
 - e) programmi integrati (PI);
 - f) programmi di recupero urbano (PRU);
 - g) piani di riqualificazione urbana (RU);
 - h) piani di trasformazione urbana ed ambientale (TUA);
 - i) progetti d'area (PdA).
2. I suddetti piani hanno il valore e gli effetti di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 20/2000 e sue successive modifiche ed integrazioni.
3. Tutti i Piani di cui sopra nella definizione esecutiva delle dotazioni territoriali dovranno rispettare le indicazioni e le prescrizioni stabilite dalle apposite "Norme generali per l'attuazione delle opere di urbanizzazione" approvate dall'Amministrazione Comunale.
4. Qualora la documentazione cartografica e normativa risulti di scala appropriata a quella richiesta dall'art. 57 del presente regolamento, sempreché il provvedimento deliberativo di approvazione ne dia espressamente atto, è possibile dare attuazione alle opere previste dal PUA mediante super-SCIA, purché predisposta con documentazione progettuale identica alle previsioni del piano.

Art. 71 - PUA DI INIZIATIVA PRIVATA. RICHIESTA

1. La richiesta di approvazione di un PUA o di variante ad uno strumento già approvato, inviata al responsabile dello sportello unico per l'edilizia e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati. Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta. Nel caso di variante ad un PUA già approvato la documentazione è la stessa richiesta al momento dell'approvazione.
2. La documentazione minima da allegare alla richiesta di un nuovo PUA, è la seguente:
 - A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:
 - a.1 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.;
 - a.2 planimetria in scala 1:500 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
 - a.2.1 rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - a.2.2 costruzioni e manufatti di qualsiasi genere eventualmente presenti in scala 1:200;
 - a.2.3 elettrodotti ed impianti elettrici con la verifica del rispetto della L.R. 30/2000, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - a.2.4 viabilità e toponomastica;
 - a.2.5 altri eventuali vincoli;
 - a.3 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;
 - a.4 sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
 - a.5 documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

a.6 individuazione di eventuali servitù a favore di terzi e di uso pubblico;

B) ELABORATI DI PROGETTO:

b.1 planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici con le rispettive quote da cedere. Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio, eventuali servitù a favore di terzi o di uso pubblico.

In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200/500 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili, parcheggi, segnali stradali orizzontali e verticali, oltre quant'altro riferito all'eliminazione delle barriere architettoniche;

b.2 sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;

b.3 progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);

b.4 progetto del verde con planimetrie e sezioni in scala 1:200/500. Nel progetto a firma di un tecnico abilitato dovranno essere riportate le essenze previste e tutte le opere di arredo;

b.5 Norme tecniche di Attuazione.

Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

b.5.1 superficie d'intervento reale;

b.5.2 superficie catastale;

b.5.3 superficie territoriale St.

b.5.4 superficie fondiaria Sf;

b.5.5 superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;

b.5.6 superficie totale esistente nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo i vari usi ammessi;

b.5.7 superfici esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo i vari usi ammessi;

b.5.8 indice di utilizzazione fondiaria di progetto Uf massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;

b.5.9 superficie destinata alle opere di urbanizzazione, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici, attrezzature specifiche, etc. etc.;

b.5.10 superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;

b.5.11 rapporti tra i parametri di cui sopra e quelli ammessi dagli strumenti urbanistici generali;

b.5.12 altezza massima degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;

b.5.13 caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;

b.5.14 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 dei singoli permessi di costruire o SCIA;

b.5.15 norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:

- spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
- verde pubblico e privato con l'indicazione delle essenze vegetali previste;
- materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
- 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;
- qualora richiesto, documentazione in attuazione delle norme del Piano di Bacino.

C) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica dello strumento urbanistico generale. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche. Ed inoltre, qualora richiesta, la documentazione relativa alle prescrizioni del Piano di Bacino.

Per gli interventi in cui la modifica dell'uso urbanistico, ai sensi dell'art. 17- comma 13- del D.Lgs. 22/97 comporti l'applicazione dei limiti di accettabilità di contaminazione più restrittivi, la relazione geologica dovrà contenere anche l'analisi chimica dei suoli-sottosuoli-acque e quindi escludere la presenza di valori oltre soglia con riferimento alla destinazione di progetto.

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

D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere in forma unitaria o suddivisa per materie:

- d.1 l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- d.2 la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- d.3 l'illustrazione del programma di attuazione del piano;
- d.4 i costi schematici delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente;
- d.5 lo studio di sostenibilità fognaria ed idraulica;
- d.6 lo studio del clima acustico.

E) SCHEMA DI CONVENZIONE

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:

- e.1 la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- e.2 l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- e.3 i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- e.4 l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- e.5 congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.
- e.6 impegni e patti particolari fra soggetti attuatori e l'amministrazione comunale.

F) DICHIARAZIONE DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Il progettista dovrà autocertificare la conformità agli strumenti urbanistici vigenti o adottate ed alla relativa normativa di attuazione, nonché alle normative vigenti in materia ambientale, paesaggistica, sanitaria ed urbanistico-territoriale.

G) PARERI EVENTUALI DEGLI ENTI PREPOSTI ALLA TUTELA ED ALLA GESTIONE DI UN BENE

Dovranno inoltre essere allegati tutti gli eventuali pareri espressi dagli Enti a cui compete la gestione di particolari beni o risorse, di particolari vincoli, di particolari servizi pubblici esterni al Comune, dell'Igiene pubblica e della sanità, direttamente o indirettamente coinvolti dal progetto.

H) MATERIALE DIGITALE

Il progettista dovrà fornire una copia digitale su un CD o un DVD o una Pen Drive (chiavetta USB) degli elaborati di progetto in formato convertibile e georeferenziato.

Art. 72 - ITER E ISTRUTTORIA DEI PUA DI INIZIATIVA PRIVATA

1. Il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati allegati alla domanda di approvazione corrispondono a quelli richiesti al precedente articolo 82 e provvede alla loro pubblicazione per 60 giorni presso l'Albo Pretorio Comunale.
2. Nel caso di carenza di documentazione o di documentazione imprecisa il Responsabile del procedimento richiede il materiale integrativo facendone apposita richiesta al richiedente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda. Tali integrazioni potranno essere richieste una sola volta.
3. Tutti i cittadini potranno formulare osservazioni o opposizioni entro il termine della pubblicazione.
4. Contestualmente alla fase di deposito e pubblicazione il Responsabile del procedimento istruisce la pratica, convocando eventualmente la conferenza dei servizi, verificandone la corrispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, alla qualità dell'insediamento ed al termine dell'istruttoria, acquisisce i pareri esterni ed interni e se tutti i pareri risultano positivi trasmette la pratica agli organi consultivi unitamente alle osservazioni pervenute e ad una proposta istruttoria per la successiva presentazione al Consiglio Comunale.
5. Nel caso di non rispondenza alle norme urbanistiche o di necessità di adeguamento degli elaborati, il Responsabile del Procedimento comunica le proposte di modifica al richiedente ed al ricevimento della eventuale documentazione integrativa, riavvia la procedura con la pubblicazione degli atti come al comma 1 del presente articolo.

Art. 73 - APPROVAZIONE

1. I PUA di iniziativa privata, sottoposti alle verifiche preventive, sono approvati dalla Giunta Comunale che nel medesimo atto esprime anche le proprie determinazioni in merito alle eventuali osservazioni pervenute. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano a cura e spese del soggetto attuatore.
2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
3. Inoltre dovranno essere ottemperate le seguenti prescrizioni relativa alla presentazione di documentazione integrativa:
 - a) nel caso in cui il PUA interessi immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 con riferimento alla tutela ex L. 1089/1939, copia della richiesta di autorizzazione inviata, insieme a tre copie del progetto, alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici della Provincia di Bologna.
 - b) Nel caso in cui il Piano Particolareggiato comporti deroghe alle servitù militari di cui alla L. 898/1976, copia della richiesta di autorizzazione della deroga inviata al VII Comando Militare Territoriale competente.
 - c) Nel caso in cui la proposta di Piano Particolareggiato interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi D.Lgs. 42/2004 con riferimento alla tutela della ex. L. 1497/1939 e della legge 431/85, unitamente alla domanda di approvazione dalla proposta di PP, deve essere presentata la domanda di autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Art. 74 - PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

1. Il Piano di Riqualificazione Urbana (RU) sono strumenti attuativi del PSC, del POC e del RUE e ad essi dovranno fare riferimento per le rispettive prescrizioni ed indicazioni.
2. **DOMANDA DI APPROVAZIONE: ATTESTATI E RICHIESTE DA PRODURRE A CORREDO.**
La domanda di approvazione della proposta di Piano di Riqualificazione Urbana (RU), redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco o al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista. Di quest'ultimo la domanda deve recare anche il numero di iscrizione all'Albo Professionale. Alla

domanda vanno allegati i documenti attestante il titolo dei richiedenti. Alla domanda vanno inoltre allegati :

- a) nel solo caso in cui il Piano di Riqualificazione Urbana (RU) interessi immobili vincolati ai sensi della ex L. 1089/1939, copia della richiesta di autorizzazione inviata, insieme a tre copie del progetto, alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici della Provincia di Bologna.
- b) nel caso in cui il Piano di Riqualificazione Urbana (RU) comporti deroghe alle servitù militari di cui alla L. 898/1976, copia della richiesta di autorizzazione della deroga inviata al VII Comando Militare Territoriale di Firenze.
- c) nel caso in cui la proposta di Piano di Riqualificazione Urbana (RU) interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della ex. L. 1497/1939 e della legge 431/85, unitamente alla domanda di approvazione dalla proposta di Piano deve essere presentata la domanda di autorizzazione ai sensi della L. 490/99.

3. ELEMENTI COSTITUTIVI

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di Piano di Riqualificazione Urbana (RU) debbono essere presentati in quattro copie piegate secondo il formato UNI A4 (mm,210x297) e debbono contenere in ciascuna tavola l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale del medesimo. Il progetto di Piano di Recupero deve essere costituito dai seguenti elaborati:

- a) Planimetria dello strumento urbanistico vigente (limitatamente alla mappa ed alle norme che interessano direttamente l'intervento). Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante perimetro, la zona dell'intervento;
- b) estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente all'intervento nonché alle particelle circostanti per una profondità di almeno m. 50 di confini. Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari direttamente interessate all'intervento. I documenti catastali debbono risultare rilasciati da non oltre sei mesi;
- c) schede del terreno, contenenti i dati necessari alla progettazione, come i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature. Nella medesima scheda sono anche indicati:
 - c.1 servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, ecc.);
 - c.2 vincoli che eventualmente interessano l'intero territorio comunale (vincolo idrogeologico e forestale, ecc.);
 - c.3 vincoli che riguardano più specificatamente la zona soggetta al Piano (vincolo archeologico, ambientale, o monumentale, vincolo demaniale o di tutela ai sensi della legge 431/85, vincolo militare, vincolo di consolidamento dei centri abitati, ecc.);
- d) per i soli Piani all'interno dei centri storici, analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico del comparto interessato all'intervento (ricavata dai catasti preunitari, da altre fonti di archivio, dalle denunce del Nuovo Catasto Edilizio Urbano);
- e) scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente con:
 - e.1 rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione;
 - e.2 destinazione d'uso dei locali del piano terra (specificando anche quali non risultano occupati);
 - e.3 forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
 - e.4 struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale, ecc.);
 - e.5 caratteristiche costruttive del fabbricato;
 - e.6 presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite dal medesimo fabbricato);
 - e.7 stato di conservazione.
- f) planimetria dello stato di fatto alla scala 1:500, nella quale risultino indicati:
 - f.1 orientamento;
 - f.2 viabilità esistente, con indicazioni della denominazione e del tipo di pavimentazione;
 - f.3 assemblaggio del rilievo dei piani terreni degli edifici, con indicazione della destinazione d'uso a cui sono adibiti;
 - f.4 tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;

- f.5 vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
- f.6 elementi di arredo degli spazi scoperti;
- f.7 quote altimetriche e planimetrie del terreno e dei fabbricati;
- g) per i soli Piani all'interno dei Centri Storici, rilievo fotografico (o grafico) nella scala 1:200 delle fonti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari sia pedonali;
- h) documentazione fotografica nel formato 13x18, comprensiva anche di particolari di interesse architettonico; tale documentazione dello stato di fatto potrà utilmente essere integrata con eventuale documentazione fotografica "storica";
- i) planimetria di progetto, alla scala 1:500, orientata contenente:
 - i.1 ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti in base ad apposita simbologia in parcheggi privati e parcheggi pubblici);
 - i.2 nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza;
 - i.3 ubicazione e dimensione degli spazi destinati a verde con indicazione delle essenze eventualmente messe dimora. Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;
 - i.4 ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati secondo l'uso in base ad apposita simbologia con la dimostrazione dell'inesistenza di barriere architettoniche;
 - i.5 sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato con la dimostrazione dell'inesistenza di barriere architettoniche;
- j) rappresentazione nella scala 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); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia;
- k) planimetria quotata in scala 1:500, con lo schema degli impianti tecnici (rete di distribuzione e relativi accessori) quali acquedotto, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano, ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione;
- l) planimetria in scala 1:500 contenente il progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con l'indicazione dei punti luce e delle relative caratteristiche tecniche;
- m) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto e cioè:
 - m1) superficie di intervento;
 - m2) superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata;
 - m3) abitanti insediati;
 - m4) superficie di ciascuna eventuale "unità minima di intervento" e relativo indice di utilizzazione e di fabbricabilità fondiaria;
 - m5) superficie utile e/o volume già esistente nel comparto di intervento (somma delle SU e dei Volumi di cui al punto precedente);
 - m6) superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna unità minima di intervento e relativo indice di utilizzazione e/o di fabbricabilità fondiaria;
 - m7) superficie utile e/o volume totali realizzabili secondo il progetto all'interno della zona di intervento (somma dei volumi e/o delle superfici utili di cui al punto precedente);
 - m8) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi di U1, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;

- m9) superficie destinata a opere di urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta e seconda della destinazione d'uso e distinta, anche in superficie già esistente e superficie in progetto;
- m10) totale della superficie utile residenziale in progetto;
- m11) totale della superficie utile a destinazione commerciale prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie "unità minime di intervento";
- m12) totale della superficie utile a destinazione direzionale in progetto e ripartizione della stessa nelle varie eventuali "unità minime di intervento";
- m13) superficie destinata a verde privato;
- m14) superficie destinata al verde condominiale;
- m15) superficie destinata ai parcheggi privati (art.18 ex. L. 765/1968 e succ. mod. ed int.);
- n) relazione tecnica illustrativa del progetto e particolarmente:
 - n1) schema della circolazione veicolare e pedonale, tipologie di intervento prescelte, usi ammessi, in rapporto agli elementi indagati ai precedenti punti i ed n;
 - n2) insediamento formale e funzionale del progetto del contesto urbano;
- o) norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto, indicanti:
 - o1) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria;
 - o2) allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
 - o3) destinazioni d'uso ammesse per ciascuna unità minima di intervento;
 - o4) standard di parcheggio privato e primario da recuperare in rapporto a ciascun uso, con riferimento all'art. 18 della ex. L. 765/1968 e suc. mod. ed int.;
 - o5) tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
 - o6) materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizia esistente, colori da rispettare, ecc..;
 - o7) tipi di recinzione da adottare;
- p) relazione geologica costituita dagli elaborati specificati dal D.M. 11/3/1988 (nel solo caso in cui si prevede nuova edificazione di sostituzione con edificazione superiore all'esistente) e relazione geotecnica di cui all'art. 13 della legge 64/74;
- q) bozza di convenzione, dotata dei contenuti descritti all'art 49 della L.R. 47/78 e sue successive modifiche ed integrazioni.
- r) copia digitale su floppy disc o su Compact Disc degli elaborati di progetto in formato convertibile e georeferenziato.

4. ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE

La domanda di approvazione della proposta di Piano di Riqualificazione urbana, corredata da tutti gli elaborati e da tutti i documenti specificati ai precedenti punti va presentata al Comune. Verificata l'esistenza della documentazione prescritta, il Responsabile del Procedimento rilascia apposita ricevuta, con numero di protocollo e data di arrivo.

- 4.1 Il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati allegati alla domanda di approvazione corrispondono a quelli richiesti al precedente articolo 82 e provvede alla loro pubblicazione per 60 giorni presso l'Albo Pretorio Comunale.
- 4.2 Nel caso di carenza di documentazione o di documentazione imprecisa il Responsabile del procedimento richiede il materiale integrativo facendone apposita richiesta al richiedente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda. Tali integrazioni potranno essere richieste una sola volta.
- 4.3 Tutti i cittadini potranno formulare osservazioni o opposizioni entro il termine della pubblicazione.
- 4.4 Successivamente il Responsabile del procedimento istruisce la pratica verificandone la corrispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati ed al termine dell'istruttoria, dopo aver acquisito i pareri esterni ed interni e se tutti i pareri risultano positivi invia la pratica al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia per la presentazione al Consiglio Comunale.
- 4.5 Nel caso di non rispondenza alle norme urbanistiche il Responsabile del Procedimento comunica le proposte di modifica al richiedente ed al ricevimento della eventuale

documentazione integrativa, riavvia la procedura con la pubblicazione degli atti come al comma 1 del presente articolo.

Il Responsabile del Procedimento istruisce la domanda di approvazione verificando:

- a) la conformità del progetto alle prescrizioni generali e particolareggiate degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, alle indicazioni dell'eventuale Delibera del C.C., che delimita le zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978, alla qualità dell'insediamento risultante;
- b) la conformità del progetto alle disposizioni del presente Regolamento;
- c) la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali concernenti la materia urbanistica in generale, nonché alle disposizioni specifiche attinenti la zona di intervento o gli usi ai quali il Piano di Recupero è finalizzato;
- d) la compatibilità del progetto con i vincoli di legge e con le servitù che condizionano l'uso edilizio del terreno oggetto di urbanizzazione (tali vincoli e servitù sono evidenziati nella scheda del terreno di cui al punto c del precedente comma 3.
- e) l'ammissibilità del progetto urbanistico in rapporto alle conclusioni della relazione geologica eventualmente allegata al medesimo;
- f) la congruità delle previsioni di spesa relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti;
- g) La congruità degli oneri di urbanizzazione fissati nella bozza di convenzione di cui al precedente articolo 77;

Scaduto il termine per l'accettazione di eventuali osservazioni e/o opposizioni, il Responsabile del procedimento trasmette il progetto, con le opposizioni e/o le osservazioni pervenute (accompagnandole con una propria dichiarazione attestante che quelle e quelle soltanto pervenute nei termini di legge).

Completata l'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, il Responsabile del Procedimento trasmette la pratica al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia per la conclusione dell'iter in Consiglio Comunale.

Per l'attuazione delle opere di urbanizzazione e delle opere edilizie previste dal Piano di Recupero è comunque necessaria la stipula della convenzione approvata con Delibera di Consiglio Comunale e la registrazione della medesima presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura del Comune ed a spese del soggetto attuatore.

Il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione è gratuito; il permesso di costruire relativo alle opere edilizie è oneroso, nei limiti di quanto specificato all'art. 9 della L. 10/1977.

Art. 75 – PIANI URBANISTICI PUBBLICI

1. I Piani Particolareggiati ed i Piani di Recupero di iniziativa pubblica, i Piani per L'Edilizia Economica e Popolare, i Piani per gli Insediamenti Produttivi ed i Piani di Recupero Urbano si attuano secondo le disposizioni vigenti in materia.

Art. 76 - ACCORDI CON I PRIVATI

1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
2. La scelta di pianificazione definita con l'accordo deve essere motivata, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 3 della L.R. 20/2000.
3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con la Delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.
4. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990.

5. Nel caso l'accordo comporti la modifica della strumentazione urbanistica generale vigente dovrà essere condotto mediante specifico accordo di programma ai sensi della legge 142/90 e sue succ. integrazioni e modificazioni, da attuarsi tramite conferenza dei servizi di cui al successivo articolo 77.

Art. 77 - CONFERENZA DEI SERVIZI

Procedimento semplificato mediante conferenza dei servizi

1. Ai sensi e per effetto dell'Art. 4 del D.P.R. n° 447/1998, la procedura della richiesta e rilascio del permesso di costruire o di altro provvedimento amministrativo riguardante impianti produttivi di beni e servizi, è sostituita dal procedimento semplificato mediante conferenza dei servizi nei seguenti casi:
- realizzazione e trasformazione di impianti e depositi di cui all'Art. 27 del D. Lg. n° 112/1998, in attuazione della L. n° 59/1997;
 - realizzazione e trasformazione di impianti e depositi connessi con l'impiego di sostanze pericolose per il rischio di incidenti rilevanti e per l'inquinamento ambientale, di cui agli Artt. 18 e 21 della L. n° 128/1998, in attuazione della Direttiva Comunitaria 96/82;
 - realizzazione e trasformazione di impianti produttivi di beni e servizi per i quali il Richiedente non intenda avvalersi del procedimento ordinario di permesso di costruire basato sull'asseverazione del progetto.

Nei casi di cui al primo comma, il Richiedente presenta allo Sportello unico per l'edilizia la richiesta accompagnata dalla relativa documentazione progettuale necessaria. Il Responsabile del procedimento trasmette la richiesta e la documentazione a tutti gli Uffici ed a tutti gli Enti esterni interessati, ai quali compete di esprimere un atto di assenso, comunque denominato.

Gli Uffici e gli Enti competenti si pronunciano entro 90 giorni dal ricevimento della documentazione. Nei casi di opere per le quali sia richiesta per legge la procedura di valutazione di impatto ambientale, il termine suddetto è di 150 giorni, ulteriormente prorogabile per non più di 90 giorni. Eventuali richieste di documentazione integrativa sono formulate entro i primi 30 giorni, e sospendono i termini precedenti; i quali riprendono a decorrere per intero dalla presentazione della documentazione completa.

Nel caso che una delle Amministrazioni competenti si pronunci negativamente, il Responsabile del procedimento trasmette al Richiedente, entro 3 giorni, detta pronuncia negativa, ed il procedimento si intende concluso, salva la possibilità di richiedere la convocazione di una conferenza dei servizi.

La conferenza dei servizi, da effettuarsi ai sensi dell'Art. 14 della L. n° 241/1990 come modificata dall'Art. 17 della L. n° 127/1997, è convocata dal Sindaco nei seguenti casi:

- quando l'interessato che abbia ottenuto una pronuncia negativa ne faccia richiesta entro 20 giorni dalla comunicazione della pronuncia stessa;
- quando il Responsabile del procedimento ne faccia richiesta entro 5 giorni dalla scadenza dei termini (di cui al precedente comma 3) senza che tutte le Amministrazioni competenti si siano pronunciate.

La convocazione della conferenza dei servizi è resa pubblica, e ad essa possono partecipare tutti i soggetti a cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la conferenza è tenuta a valutare.

La conferenza dei servizi fissa l'ordine ed il termine dei lavori, e procede all'istruttoria del progetto esaminandone tutte le valutazioni ed osservazioni espresse nel merito, e redigendone apposito verbale.

Il verbale finale, recante le determinazioni assunte dalla conferenza dei servizi, tiene luogo di tutte le espressioni di assenso comunque necessarie, nonché del permesso di costruire o di altro provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento, ove previsto; fermo restando l'assolvimento di tutti gli obblighi conseguenti da parte del Richiedente, al quale il verbale stesso è tempestivamente comunicato da parte del Responsabile del procedimento.

Il termine per la conclusione del procedimento è di 6 mesi, prolungato a 11 mesi nel caso che sia richiesta la valutazione di impatto ambientale ai sensi del D.P.C.M. 27/12/1988. In quest'ultimo caso, trascorso inutilmente il termine, può essere richiesta la pronuncia del Consiglio dei Ministri.

Applicazione generale della conferenza dei servizi

Anche al di fuori del campo d'applicazione del D.P.R. n° 447/1998, al fine della semplificazione dell'azione amministrativa, ogni qual volta sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, può essere indetta una conferenza dei servizi secondo quanto previsto dall'Art. 14 della L. n° 241/1990, come modificato e integrato dall'Art. 17 della L. n° 127/1997 recante ulteriori disposizioni in materia di semplificazione e snellimento dei procedimenti di decisione e di controllo.

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

TITOLO I ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 78 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il possessore del titolo abilitativo è tenuto a richiedere al Responsabile del procedimento la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di permesso di costruire, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori Responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il possessore del titolo abilitativo deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra. Nel caso di mancata comunicazione, il Direttore dei Lavori fissa nel terreno il picchetto di riferimento e predispose un verbale dei punti fissi di linea e di livello da mantenersi in cantiere fino al termine dell'opera autocertificandone i valori.
2. 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 attuativa, il possessore del titolo abilitativo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazione o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
3. Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal possessore del titolo abilitativo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Nel caso di impossibilità di presenza di un funzionario il Direttore dei Lavori fissa nel terreno il picchetto di riferimento e predispose un verbale dei punti fissi di linea e di livello da mantenersi in cantiere fino al termine dell'opera.
4. Trascorsi dieci giorni dell'avvenuta picchettatura possono iniziare i lavori.
5. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salvo formale permesso; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Art. 79 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

1. I lavori edili hanno inizio:
 - a) il giorno riportato nella relazione asseverata;
 - b) allo scadere del trentesimo giorno successivo alla presentazione della SCIA, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;
 - c) entro il termine indicato nel titolo abilitativo.
2. il termine per l'inizio lavori nel caso di permesso di costruire è definito dalla normativa regionale vigente in materia ed in particolare quanto definito dall'art. 19 della LR 15/2013 e smi. Se titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o Diritto Pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio. Se titolare del provvedimento è un soggetto privato, il termine di inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documentati fatti estranei alla volontà del possessore del titolo abilitativo che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.
3. Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori il provvedimento edilizio decade.
4. Il titolare di permesso di costruire o SCIA deve comunicare all'Amministrazione la data di inizio dei lavori a mezzo posta ovvero con consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.
5. Nella comunicazione di inizio dei lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Dirigente entro 15 giorni.

Art. 80 - VIGILANZA, RESPONSABILITA', SICUREZZA E STRUTTURE PROVVISORIALI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Il Responsabile dello Sportello unico assegna i compiti di vigilanza e controllo sull'attività edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito. Gli elementi, gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale già acquisiti dal Responsabile del procedimento ovvero già autocertificati dal progettista e – più in generale – i presupposti sui quali è stato rilasciato il provvedimento edilizio non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.
Il controllo di merito della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato, deve essere effettuata nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) Il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro i termini stabiliti per la validità della domanda di agibilità;
 - b) Il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno una percentuale del 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione legittimati con il titolo abilitativo.
2. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Lo Sportello unico ha l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di Provvedimento Edilizio, in totale difformità dalla medesima o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.
3. Ove il controllo tecnico accertasse l'illecita realizzazione di opere edilizie su suolo pubblico ovvero su terreni sottoposti a vincoli di inedificabilità, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato all'ufficio competente per l'avvio del procedimento sanzionatorio.
4. Il responsabile di abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità dalla medesima, con variazioni essenziali, su suolo pubblico ovvero su terreni inedificabili viene tempestivamente avvisato dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei suoi confronti. La fase istruttoria, che comporterà la valutazione degli atti di accertamento dell'infrazione, si concluderà con la determinazione del tipo di sanzione da applicare entro quarantacinque giorni dalla data di accertamento dell'abuso. Nei trenta giorni successivi a tale scadenza dovrà essere irrogato il provvedimento sanzionatorio a firma del dirigente della competente struttura e tale provvedimento dovrà altresì essere notificato al soggetto interessato. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.
5. Il responsabile degli abusi consistenti nelle difformità di cui al successivo articolo 102 provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi ovvero – nei termini e in base ai presupposti di legge – inoltra domanda di permesso di costruire in sanatoria. Viene in ogni caso avviato il procedimento sanzionatorio. Ove l'abuso venisse accertato in corso di esecuzione, i lavori vengono immediatamente sospesi; le opere già poste in essere vengono rimosse e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico - edilizi.
6. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi.
7. Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità delle persone che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti. Segnatamente, l'assuntore, il direttore dei lavori e il Responsabile della sicurezza in fase di esecuzione per le rispettive competenze devono porre particolare cura ove vengano poste in essere alle seguenti attività:
 - a) realizzazione di scavi, nel rispetto di quanto previsto dal successivo articolo relativo alle operazioni di scavo e sulla base di idonee prove penetrometriche;
 - b) posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
 - c) installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;
 - d) utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.
8. I cantieri dovranno essere dotati di tutti gli spazi, le attrezzature e le dotazioni previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza.

9. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello con l'indicazione degli estremi del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del Responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
10. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia dei medesimi.
11. L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti, quale Responsabile del cantiere.
12. Il Dirigente dell'Unità operativa competente tanto dell'amministrazione comunale quanto dell'ASL, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, ordina la sospensione dei lavori, e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti.
13. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono rispettare tutti i requisiti previsti dalla normativa sulla sicurezza dei cantieri (Legge 494/96 e successive modificazioni ed integrazioni).
14. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Responsabile preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
15. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante l'edificio oltre alle misure atte a garantire la sicurezza prevista dalla vigente normativa in materia.
16. Ai sensi della Delibera Assembleare della Regione Emilia-Romagna n. 149 del 17 Dicembre 2013 tutti gli interventi che richiedono titolo abilitativo o comunicazione che riguardano le coperture o intere facciate dovranno adeguarsi alle prescrizioni riportate nella suddetta delibera.

Art. 81 - VISITE TECNICHE E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. Il titolare del titolo abilitativo deve richiedere al competente Sportello unico per l'edilizia una prima visita tecnica, quando siano ultimati gli interventi relativi all'oggetto del provvedimento per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della conformità edilizia e cioè le verifiche dei requisiti obbligatori per i quali sia stata prevista la modalità "a lavori ultimati" così come prevista dagli Allegati A/2.
2. Lo Sportello unico per l'edilizia accerta l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato, inoltrando dettagliato rapporto al Responsabile del procedimento, per l'adozione delle determinazioni di competenza.
3. Il termine di ultimazione, non superiore a tre anni, può essere prorogato solo nei seguenti casi:
 - a) opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
 - b) particolari caratteristiche tecnico - costruttive dell'opera da realizzare;
 - c) cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria;
 - d) ragioni economiche, di salute e similari.

Art. 82 - CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE

1. Per questo argomento, si rimanda alle norme relative al Decreto DLgs 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni in materia di sicurezza dei cantieri
2. Il titolare della SCIA o del permesso di costruire o la presentazione di Notifica Preliminare, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve realizzare una recinzione idonea alle caratteristiche dei luoghi, nella direzione dello spazio pubblico (o occupare l'ambito dell'intero marciapiede laddove esistente ma lasciando nel contempo la pubblica percorrenza); se racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito il pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del permesso di costruire o SCIA ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
4. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

5. Le norme del presente articolo non si applicano in casi di lavori di durata inferiore alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure prospettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Art. 83 - TOLLERANZE DI CANTIERE

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:
 - a) per le misure inferiori o uguali a mt. 15 : 2,00%
 - c) per le misure superiori a mt. 15 : 1,50%
2. Gli scostamenti contenuti nelle tolleranze non devono, comunque, determinare il superamento dei limiti di edificazione o il mancato rispetto dei requisiti minimi prescritti dalle norme urbanistiche vigenti e dagli ALLEGATI A del presente regolamento.

Art. 84 - OPERAZIONI DI SCAVO

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze.
2. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del possessore del titolo abilitativo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
3. Ogni anomalia riscontrata, sia nei lavori delle misure dei monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità Comunale, fermo restando l'obbligo del Possessore del titolo abilitativo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
4. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale permesso di costruire all'autorità comunale.

Art. 85 - BONIFICA DEI TERRENI E MATERIALI DI RISULTA

1. Al fine di assicurare nell'ambito dell'attività edificatoria il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissati dalla normativa vigente, vengono individuate – quali siti da sottoporre a verifica per la tutela ambientale del territorio – le seguenti aree:
 - a) attività industriali dismesse;
 - b) attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, ovvero utilizzo e/o deposito e/o commercio di sostanze o preparati pericolosi;
 - c) discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili;
 - d) aree oggetto di piani urbanistici attuativi anche in variante alla strumentazione urbanistica vigente, in relazione alle quali la competente Unità operativa dell'A.U.S.L. ritenga necessario accertare l'eventuale intervenuta alterazione della qualità del suolo;
 - e) i siti sottoposti ad obbligo di bonifica individuati da apposita simbologia negli strumenti urbanistici vigenti o adottati o da appositi specifici provvedimenti;
 - f) opere edilizie private o pubbliche (interventi diretti) il cui uso previsto imponga limiti più restrittivi rispetto al precedente, ai sensi del comma 13, art. 17 del D Lgs 22/97.
2. Fermi i divieti già stabiliti al riguardo dalle specifiche disposizioni del vigente Regolamento locale d'Igiene, i progetti edilizi di qualunque natura che implicino la realizzazione di scavi ovvero mutamento di destinazione d'uso nelle aree di cui al comma 1 devono essere accompagnati da dichiarazione asseverata e documentata circa il rispetto dei limiti di cui al comma medesimo. In caso contrario, deve essere presentato il progetto di bonifica, del cui esito deve essere data comunicazione all'Unità organizzativa competente dell'istruttoria.

Art. 86 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI STORICI ED ARTISTICI

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o ad altra autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione della medesima. Allo stesso modo deve essere data comunicazione, entro il quinto giorno dal ritrovamento, al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia.
2. I lavori - per la parte interessata dai ritrovamenti - devono essere sospesi, per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
3. Ove i progetti di opere edilizie comportassero lavori di scavo nei siti archeologici individuati nel PSC, gli stessi devono essere preceduti da sondaggi preliminari realizzati in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica e rivolti ad accertare l'esistenza di materiali e presenze testimoniali. Per gli ulteriori interventi di scavo all'interno dei siti archeologici, qualora i sondaggi abbiano dato esito positivo i successivi lavori dovranno essere eseguiti in accordo con la Soprintendenza Archeologica, in modo da evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico.

Art. 87 - CIPPI, MONUMENTI, LAPIDI STORICHE E TABERNACOLI

- 1 I Cippi, i monumenti, le lapidi storiche ed i tabernacoli posti ai margini delle strade e degli spazi pubblici e privati devono essere conservati e salvaguardati. Ogni intervento che ecceda la manutenzione ordinaria deve essere autorizzato.

Art. 88 - MANUFATTI ATTINENTI A SERVIZI PUBBLICI E SUOLO PUBBLICO

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio Tecnico comunale e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
3. La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
4. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del titolare della SCIA o del permesso di costruire in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico comunale, devono essere rimborsate entro quindici giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzata.

Art. 89 - INTERVENTI NON ULTIMATI

1. Ove l'opera oggetto di provvedimento edilizio non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è realizzabile esclusivamente con le modalità stabilite dalla normativa regionale vigente in materia ed in particolare dall'art. 19 della LR 15/2013 e smi.

TITOLO II CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art. 90 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal titolo abilitativo e comunicata al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro i termini stabiliti dalla normativa regionale vigente in materia inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante servizio postale o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto e dal direttore dei lavori.
2. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponda al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistico edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo la normativa vigente.
3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, nei casi di cui al comma 3, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la SCIA ovvero i loro successori o aventi causa.
4. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva comporta l'applicazione della sanzione amministrativa stabilita dalla normativa regionale vigente in materia.
5. 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. 91 - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. Il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro i termini fissati dalla normativa regionale vigente in materia, accertato la completezza della documentazione richiesta dalle norme vigenti, e viste le risultanze dei controlli, rilascia il certificato di conformità edilizia e agibilità.
2. Nel caso di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità mediante convalida della dichiarazione di conformità sottoscritta dal tecnico incaricato, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia appone l'attestazione di convalida della dichiarazione, riservandosi la possibilità di effettuare nei termini fissati dalla normativa vigente, secondo i modi ed i tempi previsti dal comma seguente.
3. I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo preventivo, nonché, nel caso di controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite da apposita delibera della Giunta Regionale.
4. Nei casi di impianti produttivi di beni e servizi per i quali le norme vigenti richiedano il collaudo preventivo, questo può essere effettuato con la procedura accelerata di cui all'Art. 9 del D.P.R. n° 447/1998; il relativo certificato di collaudo positivo consente di mettere in funzione e di utilizzare gli impianti, iniziando l'attività anche in pendenza del certificato di conformità edilizia e agibilità, e fino al rilascio definitivo dello stesso e di ogni altro atto abilitativo richiesto.
5. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti richiesti, di carattere urbanistico, edilizio, tecnologico, igienico-sanitario, nonché per la tutela ambientale e dei lavoratori, ed è rilasciato sotto la piena responsabilità della Commissione di collaudo.
6. Il collaudo effettuato non esonera le Amministrazioni competenti dalle proprie funzioni di vigilanza e controllo.
7. 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 e sue successive modifiche ed integrazioni, ovvero per motivi strutturali.

Art. 92 - SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITA'

1. Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal presente Regolamento e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Sindaco può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni :
 - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
 - c) insufficienti requisiti di superficie (S minima = 35 m^2 per alloggio), o di altezza (h minima = $2,20 \text{ m.}$);
 - d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
 - e) mancata disponibilità di acqua potabile;
 - f) assenza di servizi igienici;
 - g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

NORME PARTICOLARI

TITOLO I TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 93 - REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

1. Si fa riferimento al vigente Regolamento comunale per il servizio di fognatura e depurazione e ad esso si rimanda come allegato formale al presente RUE, nonché alle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia.

Art. 94 - REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito R.C. 3.4.: "Smaltimento delle acque meteoriche".
1. E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione del Servizio Provinciale Difesa del Suolo.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta autorizzazione provinciale per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici del Servizio Provinciale della Difesa del Suolo. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di permesso di costruire/SCIA, le caratteristiche tecnico - costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua atinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C. 3.3.: "Approvvigionamento idrico".

Art. 95 - SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo.
2. Le alberature esistenti con circonferenza (misurata ad 1,0 m dal colletto) superiore a 120 cm. devono essere rigorosamente conservate insieme a tutte le alberature di pregio singole, in filare o in gruppo appositamente individuate negli strumenti urbanistici generali e/o attuativi; per conservazione si intende il mantenimento sia degli organi epigei che dell'apparato radicale e, pertanto, su di essi sono ammessi unicamente gli interventi di difesa fitosanitaria. Il loro abbattimento pertanto potrà essere consentito solo in caso di pubblica sicurezza o di interesse pubblico, intendendo per tutto ciò anche cause di pubblico pericolo, di sicurezza e/o di malattia della pianta, o per altre motivazioni non di interesse pubblico purché la necessità dell'abbattimento venga confermata da apposita relazione a firma di tecnico abilitato, mediante nulla - osta Comunale che verrà rilasciato su parere del competente Osservatorio regionale per le malattie delle piante. Gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti rispettando la presenza dei suddetti esemplari mantenendo una adeguata distanza di rispetto commisurata all'integrità sanitaria e visiva dell'esemplare o degli esemplari.
3. Nel caso di nuova costruzione, in accompagnamento al progetto edilizio, dovrà essere fornita anche la progettazione esecutiva degli spazi aperti, verde compreso.

4. Sono consigliate tutte le essenze arboree ed arbustive che costituiscono le cenosi vegetazionali spontanee della fascia climatica dell'Appennino. A titolo esemplificativo si elencano le più diffuse, suddivise in specie consigliate per verde privato e specie da usarsi per le zone di verde pubblico.

A.1 - Specie consigliate per le aree private in relazione all'altitudine dei terreni che comunque dovrà essere sempre verificata:

NOME LATINO	NOME VOLGARE
1) <i>Acer campestre</i>	Oppio
2) <i>Acer platanoides</i>	Acero riccio
3) <i>Acer pseudoplatanus</i>	Acero di monte
4) <i>Alnus glutinosa</i>	Ontano nero
5) <i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco
6) <i>Castanea sativa</i>	Castagno
7) <i>Cytisus sessilifolius</i>	Citiso
8) <i>Cornus mas</i>	Corniolo
9) <i>Cornus sanguinea</i>	Sanguinello
10) <i>Cotoneaster pyrachanta</i>	Cotoneastro
11) <i>Crataegus monogyna</i>	Biancospino
12) <i>Crataegus oxychanta</i>	Biancospino
13) <i>Euonymus europaeus</i>	Berretta da prete
14) <i>Fagus sylvatica</i>	Faggio
15) <i>Fraxinus excelsior</i>	Frassino
16) <i>Fraxinus ornus</i>	Orniello, frassino da manna
17) <i>Juglans regia</i>	Noce
18) <i>Juniperus communis</i>	Ginepro
19) <i>Labunum arragyroides</i>	Maggiociondolo
20) <i>Lonicera xylosteum</i>	Madreselva pelosa
21) <i>Ostrya carpinifolia</i>	Carpino nero
22) <i>Populus alba</i>	Pioppo bianco
23) <i>Populus tremula</i>	Pioppo tremolo
24) <i>Prunus avium</i>	Ciliegio
25) <i>Prunus spinosa</i>	Prugnolo
26) <i>Quercus cerris</i>	Cerro
27) <i>Quercus pedunculata</i>	Farnia
28) <i>Quercus pubescens</i>	Roverella
29) <i>Quercus sassiciflora</i>	Rovere
30) <i>Rosa canina</i>	Rosa canina
31) <i>Salix alba</i>	Salice bianco
32) <i>Salix caprea</i>	Salicone
33) <i>Salix triandra</i>	Salice da ceste
34) <i>Sarothamnus scoparius</i>	Ginestra dei carbonai
35) <i>Sorbus aria</i>	Farinaccio, sorbo montano
36) <i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbo degli uccellatori
37) <i>Sorbus domestica</i>	Sorbo domestico
38) <i>Sorbus terminalis</i>	Ciavardello
39) <i>Spartium junceum</i>	Ginestra
40) <i>Taxus baccata</i>	Tasso, albero della morte
41) <i>Tilia cordata</i>	Tiglio
42) <i>Ulnus campestris</i>	Olmo campestre
43) <i>Ulnus glabra</i>	Olmo
44) <i>Viburnum lantana</i>	Viburno

A.2 - Elenco delle specie da usarsi per le zone di verde pubblico

VERSANTE SUD=Quercus pubescens (in prevalenza) Fraxinus ornus, Acer campestre, Laburnum arragyroides, Cornus sanguinea, Juperus communis, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rosa canina, Spartium junceum (terreni neutrobasici), Sarothamnus scoparius (terreni acidi), Cotoneaster pyrachanta, Crataegus monogyna, Crataegus oxyachanta, Euonymus europeus, Cytisus sessifolius, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Sorbus domestica, Sorbus torminalis, Ilex aquilifolium, Ulnus campestris, Viburnum lantana, Lonicera xylosteum, Prunus avium.

VERSANTE NORD=Fraxinus ornus, Ostrya carpinifolia (in percentuale alta), Quercus pubescens, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Acer campestre, Laburnum anagyroides, Cornus mas, Fagus silvatica, Castanea sativa, Euronymus europeus, Carpinus betulus, Quercus cerris, Quercus pedunculata, Quercus sassiliflora, Tilia cordata, Fraxinus excelsior, Juglans regia, Taxus baccata.

VICINANZE CORSI=Alnus glutinosa, Salix alba, Salix triandra, Salix incana, Populus alba, Populus tremula, Hipophae rhamnoides.

CANALONI=Carpinus betulus, Fagus silvatica.

(Sui terreni instabili l'impianto delle specie vegetali è subordinato ad interventi di consolidamento e di stabilizzazione idrogeologica).

B) Specie ammesse

Sono ammesse le specie che pur non appartenendo alla vegetazione spontanea del nostro Appennino, provengono da areali italiani molto vicini per caratteristiche ambientali e si sono da tempo naturalizzate e adattate.

A titolo esemplificativo si indicano le più diffuse:

NOME LATINO

NOME VOLGARE

1) Abies alba	Abete bianco
2) Alnus cordata	Ontano napoletano
3) Betula pendula	Betulla bianca
4) Buxus sempervirens	Bosso
5) Calicanthus precox	Calicanto
6) Cedrus Libani	Cedro del Libano
7) Celtis australis	Bagolaro
8) Cercis siliquastrum	Albero di Giuda
9) Forsythia europea	Forsizia
10) Ilex aquifolium	Agrifoglio
11) Juglans nigra	Noce
12) Picea excelsa	Abete rosso
13) Prunus cerasus	Amareno, Marasco
14) Prunus padus	Ciliegio a grappoli
15) Salix chrysocoma	Salice piangente
16) Salix fragilis	Salice fragile
17) Salix viminalis	Salice da vimini
18) Sambucus nigra	Sambuco
19) Wisteria sinensis	Glicine
20) Robinia pseudoacacia	Acacia
21) Aesculum hippocastanum	Ippocastano
22) Tutti gli alberi da frutto	

C) Specie vietate

Sono vietate le specie di carattere esotico completamente estranee al nostro ambiente naturale, introdotte esclusivamente a scopo ornamentale. Sono le specie più sensibili alle variazioni climatiche caratteristiche dell'area comunale.

A titolo esemplificativo si elencano:

NOME LATINO

- Abies cephalonica
- Abies numidica
- Abies pinsapo
- Acer negundo
- Ailantus glandulosa
- Cedrus atlantica
- Cedrus deodara
- Chamaecyparis lawsoniana
- Cupressus arizonica
- Maclura aurantica
- Pinus halepensis
- Pinus strobus
- Pinus strobus excelsa
- Pinus Wallichiana
- Thuja occidentalis
- Wellingtonia
- Sequoia Sempervirens

NOME VOLGARE

- Abete greco
- Abete
- Abete di Spagna
- Acero americano
- Ailanto
- Cedro dell'Atlante
- Cedro del Libano
- Falso cipresso
- Cipresso
- Maclura
- Pino di Aleppo
- Pino strobo
- Pino strobo
- Pino azzurro
- Tuia

Art. 96 - TUTELA DEGLI ANTICHI TRACCIATI DELLA VIABILITA' LOCALE

1. Le disposizioni del presente articolo sono finalizzate a fornire indirizzi per la tutela della viabilità storica, sia per quanto concerne gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio.
2. Nei tratti di viabilità storica sono comunque consentiti:
 - a) interventi di adeguamento funzionale comprendenti manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, le strade provinciali, nonché quelle classificate negli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale; fermo restando la conservazione dei tratti di viabilità originari, ancorché dismessi o esclusi da quella principale e salvaguardando la riconoscibilità e la tutela complessiva del tracciato originario storico;
 - b.) infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di difesa idraulica e simili;
 - c.) interventi di manutenzione straordinaria e di sostituzione/modifica alle opere d'arte presenti; ciò al fine di garantire la percorribilità, sicurezza della circolazione sulla strada stessa. Tali interventi, qualora ne sussistano le motivazioni, dovranno essere attuati tramite eventuali interventi sulla geometria del tracciato stradale, nel rispetto della salvaguardia di manufatti a particolare pregio storico-artistico tutelati da leggi nazionali. Per quanto attiene agli elementi di pregio esistenti lungo la strada quali tabernacoli ecc., nel caso di adeguamento funzionale della strada o qualora si ravveda una intrinseca pericolosità alla circolazione dipendente dalla posizione degli stessi, questi potranno essere ricollocati, a cura e spese dell'Ente proprietario della strada, in posizione congrua e limitrofa a quella originale in modo da garantire la "riconoscibilità" storica.
3. E' anche fatto obbligo conservare, oltre alla carreggiata stradale con i materiali storici che la compongono, anche tutti gli elementi storico-testimoniali d'arredo stradale quali: fronte, muri, lapidi, edicole sacre, etc...E' inoltre richiesta la conservazione dei toponimi storici, ed il restauro e risanamento conservativo degli edifici, anche se parzialmente demoliti e/o crollati, che rappresentano la funzione storica di collegamento svolta dall'antico tracciato stradale.

TITOLO II PRESCRIZIONI VARIE

Art. 97 - MISURA DELLE DISTANZE

Misura della distanza.

1. Le misure delle distanze da considerare sono:
D1 = distanza da un confine di proprietà;
D2 = distanza dalle strade;
D3 = distanza da un altro edificio.
2. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera VL conseguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, debbono essere rispettati i valori minimi di cui ai seguenti commi.
3. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite ai commi seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni e opere minori da giardino, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
4. Distanza di un edificio da un confine di proprietà (D1).
 - Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono:
D1 = valore preesistente;
 - Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate (in aggiunta) sono:
D1 = ml. 5,0 per pareti finestrate nel caso di presenza di altro edificio prospiciente posto ad una distanza di almeno 5,0 ml dal confine o maggiore;
D1 = come da norme Codice Civile per gli altri casi.
 - Negli interventi di nuova costruzione e nella generalità dei casi, i valori da rispettare sono:
D1 = mt. 5,00;
 - Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.
5. Per costruzioni temporanee, per costruzioni di arredo urbano, per campi per attività sportive e ricreative e per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato ed a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a:
D1 = mt. 1,00 nella generalità dei casi;
D1 = mt. 0,50 per rampe a cielo aperto.
6. In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, nei centri e nei nuclei storici, nell'ambito urbano consolidato, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, comunque, nel rispetto delle norme del Codice Civile.
Distanza da una strada (D2):
 - Per la distanza D2, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 del precedente comma; valori inferiori non sono mai ammessi se non di seguito indicati.
 - all'interno dell'ambito urbano consolidato, la distanza D2 dal confine stradale è di norma pari a 5,0 ml quando non espressamente fissata dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. In assenza di tali specifiche indicazioni, i valori da rispettare, sono quelli previsti dal Decreto di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
Strade non altrimenti classificate (carrareccie, pedonali, forestali, interpoderali, etc. etc):
D2 = come da Codice Civile.
7. Per le sole recinzioni aventi le caratteristiche contemplate all'Art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada (siepi e siepi morte di altezza non superiore a 1 mt.), le distanze di cui al comma precedente possono essere ridotte fino a 1 mt.
8. Sono fatte salve eventuali indicazioni grafiche degli elaborati di progetto degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, come pure eventuali prescrizioni tecniche particolari degli Enti di gestione preposti.

Nei casi di edifici compresi entro le distanze di rispetto da infrastrutture stradali, ferroviarie ed idrauliche, e incompatibili con queste, la loro eventuale ricostruzione è regolata dalla L.R. n° 147/1998.

Distanza da un altro edificio (D3).

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D3 = valore preesistente;

VL = valore preesistente.

2. Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate sono con l'eccezione di presenza tra gli edifici di una strada o piazza pubblica:

D3 = mt. 10,00, nel caso di presenza di finestrate anche in un solo edificio tra i due prospicienti ad eccezione di edifici posti a distanza inferiore nel qual caso o si amplia in allineamento all'esistente non finestrando la parte fronteggiante o si sopraeleva fino al limite della sagoma sottostante non finestrando la parte fronteggiante;

D3 = in tutti gli altri casi come da Codice Civile.

3. Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00, i valori da rispettare sono:

D3 = mt. 10,00;

VL = 0,5

4. Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00, il valore da rispettare è la maggiore fra le distanze:

D3 = mt. 10,00,

D3 = altezza del fronte più alto.

5. Nel caso in cui entrambe i fronti edilizi non siano finestrati, il valore da rispettare può essere ridotto fino a:

D3 = mt. 5,00,

6. In caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere stabiliti limiti di distanza D3 diversi da quelli del presente articolo, ma solo con riferimento alla distanza tra edifici compresi nel relativo piano attuativo di dettaglio, e quindi interni al Comparto di Attuazione.

Riduzione delle distanze.

9. I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti commi, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile per i casi tra proprietà confinanti, possono essere ridotti fino ad 1,0 ml per la realizzazione di interventi minori, quali:

a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;

b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;

c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;

d) vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge o da requisiti cogenti del presente Regolamento;

e) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;

f) autorimesse indispensabili per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti al servizio di edifici esistenti, in base alla loro destinazione;

g) volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;

h) costruzioni temporanee o pertinenziali;

- i) portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che condominiali e privati, vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
 - l) opere di arredo urbano;
 - m) locali accessori a servizio diretto dell'abitazione;
 - n) opere indispensabili per i fini della protezione civile.
10. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da Delib. G.R. n°477/1995, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L..

Art. 98 - MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di permesso di costruire o SCIA.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. Il Responsabile dello Sportello unico può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.U.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.
5. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva SCIA o permesso di costruire, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario separare l'immobile con un sistema di sicurezza verso l'esterno da realizzarsi in legname, di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di SCIA o permesso di costruire.
6. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente in materia.
7. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - al pari che negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. In particolare detti accorgimenti consistono nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili. Nel caso di inosservanza si applicano le disposizioni di cui ai commi precedenti.
8. Per tutti gli interventi previsti dalla legge 494/96 e successive modifiche ed integrazioni, è richiesto il piano di sicurezza da predisporre al momento del progetto esecutivo da parte di un tecnico abilitato. In tal caso il committente dovrà anche nominare il coordinatore per la fase di esecuzione delle opere.

Art. 99 - FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Negli edifici classificati tipologicamente o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, da eseguirsi nel rispetto delle indicazioni fornite dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.
3. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici posti all'esterno dei centri e nuclei storici e non vincolati in ottemperanza alle indicazioni del responsabile dello sportello unico per l'edilizia, deve essere sottoposta a una specifica proposta in allegato alla documentazione tecnica progettuale.

4. L'installazione di apparecchiature esterne per la climatizzazione dei locali, poste sulle finestre e sulle terrazze in vista dalla pubblica via, è di norma vietata all'interno dei centri e nuclei storici senza un opportuno sistema di occultamento, mentre è assolutamente vietato nei porticati qualora l'apparecchiatura esca dal filo esterno delle aperture ed come oggetto a sbalzo sulle pareti. Per gli apparecchi esistenti posti nelle suddette condizioni incompatibili è dato un tempo di tre anni per provvedere alla conformità. Negli altri edifici esistenti visibili dalla pubblica via tale installazione è ammessa solo utilizzando un opportuno sistema di occultamento e se la sporgenza dell'apparecchiatura si mantiene all'interno del vano di apertura. Nelle nuove costruzioni non sono ammessi sistemi di climatizzazione con apparecchiature esterne rivolte alla pubblica via.
5. Le antenne paraboliche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari sono di norma consentite nel numero di uno per edificio ed essere collocate sulla copertura del fabbricato; nel caso di previsione di un numero maggiore di antenne esse potranno essere installate solo previa approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione comunale. Nel caso di antenne da porsi su edifici del Centro Storico le antenne dovranno essere collocate sulla copertura, possibilmente affiancate ad altri manufatti preesistenti ed essere camuffate con la preesistente copertura in modo da non risultare impattanti alla vista dalla pubblica via.

Art. 100 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
 - a) cm 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
 - 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;
 - a) 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, o di ml 4,50 sul piano stradale.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali quando superano l'aggetto di 1 ml dal filo esterno della facciata.
4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

Art. 101 - ALLINEAMENTI

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere e quando ammesso dalla strumentazione urbanistica vigente.

Art. 102 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, torrette, altane, etc...) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. E' consentito installare i pluviali

esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

Art. 103 - NUMERAZIONE CIVICA E NUMERAZIONE INTERNA

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale a spese della proprietà dell'immobile, utilizzando materiale resistente, secondo le sagome e le forme attualmente utilizzate. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso o su una colonna del cancello di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione comunale.
4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.
5. L'Amministrazione comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.
6. L'Amministrazione Comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).
7. L'indicatore ecografico interno viene posato a cura del proprietario. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione addebitandone le spese al proprietario.
8. La normativa in merito è definita da apposito atto Comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al presente Regolamento ed è soggetta alle sanzioni previste.

Art. 104 - INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE, ETC...

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte. Esse non dovrebbero comunque essere del tipo a "bandiera".
2. L'apposizione è soggetta a SCIA ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
3. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.
4. Ogni nuova opera di tipo pubblicitario è assoggettata alle prescrizioni dell'apposito regolamento comunale che disciplina le affissioni.

Art. 105 - PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE

1. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:
 - 1.1. la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 2.50 m. e non sia superiore a 6.50 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
 - 1.2. la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista;
 - 1.3. la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 2 m. ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a 1 m.

2. Il passo carrabile è consentito pur in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.
3. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con parcheggio a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di permesso di costruire amministrativo, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:
 - 3.1 rampe di accesso antisdrucchiolevoli di idonea pendenza, non superiore al 16%, con dimensioni minime della carreggiata pari a:
 - 5.50 m. nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
 - 6.00 m. in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio minimo di 3.50 metri e massimo di 9.50 metri.
 - 3.2 percorsi pedonali larghi almeno 0.60 m. adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:
 - quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
 - in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti.
 - 1.3 tratti in piano lunghi almeno 4.50 m. per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;
 - 1.4 rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali; dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:
 - 6.00 m. per l'accesso ai boxes;
 - 5.50 m. per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice.
 - 1.5 per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.
4. Nella costruzione di parcheggi privati, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.
5. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche nel caso di interventi edilizi modificativi che comportino variazioni di classificazione e di superficie, anche in diminuzione, superiori al 20% della superficie in pianta o comunque eccedenti i 180 mq.
6. Nei parcheggi di cui ai commi precedenti devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e l'inizio della rampa, di lunghezza tale da ricevere un numero di veicoli pari al 5% della prevista capacità di parcheggio, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.
7. E' ammesso l'accesso tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione, al proprio interno, degli spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare diretto o proveniente dallo spazio privato avvenga in condizioni di sicurezza; in tal caso gli spazi di attesa prima del prelevamento meccanizzato delle autovetture debbono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla pubblica sede stradale.
8. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
9. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.
10. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2,50 se la rampa è rettilinea, e ml 3,50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

Art. 106 - ACCESSO ALLA RETE VIARIA

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.
2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve

essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato dal Codice della Strada e da appositi Regolamenti comunali.

Art. 107 - STRADE PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'Autorizzazione del responsabile dello sportello unico per l'edilizia se la viabilità è di competenza comunale ovvero dal Dirigente competente se la viabilità è gestita da altro Ente.
2. E' possibile concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
3. I cortili devono ugualmente avere il terreno permeabile in modo da permettere l'assorbimento delle acque meteoriche per almeno le quantità stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati. Nei cortili di grandi superfici è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm 100 lungo i muri dei fabbricati, purché sia evitata l'infiltrazione.
4. Nei cortili destinati ad illuminare ed areare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.
5. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti.
6. Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
7. Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.
8. La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 5.
9. In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, dev'essere consentito il deposito delle biciclette o delle carrozzine per disabili di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile.
10. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.
11. E' prescritto che le aree giardinate intorno ai fabbricati prospettanti la pubblica via siano tenute in stato di ordine e pulizia, dai proprietari, evitando che si accumulino materiali, provviste o altro (sia pure di uso domestico) che renda indecente ed ant igienico lo spazio aperto.
12. Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati deve essere unitaria.
13. I contatori per l'erogazione dei servizi a rete di uso domestico o produttivo devono essere dislocati in appositi locali o nicchie accessibili dall'esterno secondo le disposizioni vigenti emanate dai singoli enti od aziende erogatrici. Preferibilmente dovranno essere realizzati lungo le recinzioni ed eseguiti con materiali coerenti con quelli scelti per i fabbricati principali.

Art. 108 - CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI

1. I cavedi potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio fino ad un massimo di 4 piani.
2. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
3. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.
4. In rapporto alla loro altezza i cavedi sono così dimensionati:
 - a) altezza fino a m. 8: lato minimo 3.00, superficie minima mq 9;
 - b) altezza fino a m. 12: lato minimo 4.00, superficie minima mq 16.

5. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.
6. L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
7. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia ed aperta onde consentire il tiraggio naturale.
8. 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.
9. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
10. 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.
11. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.
12. I cavedi non sono consentiti nelle nuove edificazioni. L'utilizzazione dei cavedi per ampliare le superfici utili negli edifici esistenti è consentita solo per gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione.
13. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.
14. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.
15. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
16. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

Art. 109 - RECINZIONI

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml 1.00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa.
2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Art. 110 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Il titolare di denuncia di inizio attività o del permesso di costruire, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale richiesta.
2. Il titolo viene rilasciato secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare della SCIA o del permesso di costruire ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo dell'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.

Art. 111 - MARCIAPIEDI E SPAZI DI USO PUBBLICO

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.
2. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.

3. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione dell'Amministrazione comunale, realizzati, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti simili.
4. I proprietari possono garantire con solleciti interventi l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
5. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti di cui al precedente comma 3 sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.
6. Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto a concorrere nella quota del 80% alle spese per il decoro pubblico, salvo diversa indicazione delle convenzioni vigenti.
7. Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti anche tramite occupazione di suolo pubblico, salvo l'applicazione della relativa tassa.

Art. 112 - STRUTTURE PROVVISORIALI

1. Vedere Normativa di sicurezza del Dgls. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 113 - ALLACCIAMENTO DEGLI EDIFICI AI SERVIZI A RETE

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.
2. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, ivi compresi quelli necessari a consentire il cablaggio degli ambiti urbani nonché quelli necessari al contenimento del rialzamento della falda anche con la doppia canalizzazione per l'emungimento e lo smaltimento delle acque, sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia e devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.
3. L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra devono essere autocertificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio e non costituiscono elemento condizionante l'inizio dei lavori o il rilascio dei provvedimenti edilizi.
4. Le modalità di attuazione di questi interventi sono comunque disciplinate dal Regolamento Comunale vigente in materia.
5. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante.
6. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si avvalgono di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.
7. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici negli edifici classificati e/o vincolati all'interno dei centri storici, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

Art. 114 - QUALITA' DEGLI INTERVENTI PROGETTATI

1. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano, oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione, sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi.
2. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere, per e loro

caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.

3. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio e dovrà risultare coerente con il piano urbano d'illuminazione.

Art. 115 - INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI

1. L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
 - a) le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
 - b) i cartelli per segnalazioni stradali;
 - c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
 - d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
 - e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
 - f) i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
 - g) gli orologi elettrici;
 - h) i sostegni per i fili conduttori elettrici;
 - i) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
 - j) le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone. La collocazione della suddetta segnaletica deve essere eseguita consentendo il minor danno alle proprietà e rispettando le caratteristiche e l'estetica delle facciate contigue.
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai comma precedenti, deve darne avviso al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
5. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.
6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Art. 116 - AREE INEDIFICATE, EDIFICI IN DISUSO E CAVE

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie e - senza pregiudizio della stabilità delle strutture - consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico - sanitaria e ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di

raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

3. Il Dirigente preposto all'Unità operativa competente può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2.50 m e non superiore a 3 m e aspetto decoroso.
4. Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.
5. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

Art. 117 - DECORO URBANO

1. Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà. Il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia ha facoltà di imporre alle proprietà interessate la esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di pavimentazioni, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di vetrine prospicienti spazi pubblici, di giardini e aree verdi, ecc.) al fine di mantenere il decoro dell'ambiente urbano.
2. Negli interventi di nuova costruzione soggetti ad intervento diretto o indiretto ove siano previste cessioni di aree pubbliche dovrà essere reperito, in sede progettuale e negli interventi attuativi, un apposito spazio per la dislocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti. I dati tecnici e la posizione dei contenitori dovranno essere assoggettati al parere preventivo dell'Ente o dell'Azienda che gestisce il servizio che potrà apporre particolari prescrizioni migliorative per lo svolgimento del servizio.

REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

TITOLO I CONTENUTI

Art. 118 - 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 da rispettare sono quelli indicati come COGENTI nel presente Regolamento e riportati nell'**ALLEGATO A**.
4. I requisiti cogenti sono 21, raggruppati in sette famiglie, come meglio specificato nella successiva TABELLA N.1.

TABELLA 1

FAMIGLIA 1 RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ	RC 1.1	RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI
FAMIGLIA 2 SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO	RC 2.1	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
FAMIGLIA 3 BENESSERE AMBIENTALE	RC 3.1	CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE
	RC 3.2	SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI
	RC 3.3	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO
	RC 3.4	SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE
	RC 3.5	TENUTA ALL'ACQUA
	RC 3.6	ILLUMINAMENTO NATURALE
	RC 3.7	OSCURABILITÀ
	RC 3.8	TEMPERATURA INTERNA
	RC 3.9	TEMPERATURA SUPERFICIALE
	RC 3.10	VENTILAZIONE
	RC3.11	PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI
FAMIGLIA 4 SICUREZZA NELL'IMPIEGO	RC 4.1	SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO
FAMIGLIA 5 PROTEZIONE DAL RUMORE	RC 4.2	SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
	RC 5.1	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI
FAMIGLIA 6 RISPARMIO ENERGETICO	RC 5.2	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI IMPATTIVI
	RC 6.1	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI
FAMIGLIA 7 FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE	RC 7.1	ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE
	RC 7.2	DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI
	RC 7.3	DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME

Art. 119 - CONTENUTI DEI REQUISITI COGENTI

1. L'**ALLEGATO A** è suddiviso in A/1 ed A/2.
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 e agibilità).
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 funzioni¹:
 - 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 :
 - a) **livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni**, secondo quanto stabilito all'art.122 successivo. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo articolo 122, 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);
 - b) **livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**, con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo art.120, 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** (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 **single 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.
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

¹Si veda la LR 46/1988 *Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie e urbanistiche*, modificata con LR 6/1995 e la L 20/2000.

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 l'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 UNI². 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 e agibilità) 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 e agibilità o successivi a campione seguono in genere le modalità specificate nell'**ALLEGATO A/2**.

10. I requisiti cogenti (**ALLEGATO A**) sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e agibilità 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 articolo 121.

² Va dichiarato il tipo di strumento utilizzato per le prove in opera, con le relative caratteristiche e con la data dell'ultima taratura.

Art. 120 - REQUISITI VOLONTARI

1. I requisiti volontari di cui all'ALLEGATO B del presente Regolamento definiscono per l'edificio una qualità aggiuntiva a quella minima indispensabile individuata dai Requisiti Cogenti. I Requisiti Raccomandati possono quindi definire il profilo di qualità che si vuole promuovere attraverso i programmi pubblici di contributi all'edilizia, anche in forma di sconti sugli oneri accessori vedi deliberazione della Giunta Regionale 16 gennaio 2001 n. 21 e smi.

Art. 121 - LIMITI DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI

1. Poiché ogni requisito cogente ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente articolo 118, 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 quali sono i requisiti cogenti e quelli raccomandati 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) o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità³ a quanto prescritto nell'**ALLEGATO A/1 e B** del presente regolamento 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 e B**; 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 dell'art.13, comma 6, L.R. 33/90 e s.m., 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 e agibilità, il tecnico incaricato deve compilare la scheda tecnica descrittiva di cui all'art.9 della L.R.33/90 e s.m.:
 - allega le dichiarazioni di conformità³ di cui al precedente art.107 e gli eventuali collaudi comma 2 lettera b ai sensi di legge;
 - indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica 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. Se esiste l'apposita modulistica comunale la scheda tecnica è redatta utilizzandola.

³ Il controllo comunale dei progetti per i quali è richiesto permesso di costruire o denuncia di inizio attività (vedere art.58 e art.70 del presente REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO) non entra nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del tecnico progettista (L.R.47/1978 e s.m., art.27).

Art. 122 - 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 d'uso;
 - cambio di attività classificata, senza cambio d'uso. La classificazione dell'attività è quella definita ai sensi dell'art.13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica 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.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al comma 1 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 raccomandati dal presente Regolamento, 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. 123 - 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), 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 Comune⁴ alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge⁵, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito ed allegherà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia, la certificazione di conformità edilizia e agibilità 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 esecutive⁶) comporta da parte del dirigente competente, (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.

⁴ Ai sensi del D.P.R.20.10.1998, n.447 (sportello unico per le imprese).

⁵ Si vedano il D.M.12.1.1998, n.37, art. 3 ed il D.P.R.447/1978, capo IV.

⁶ Per i livelli di prestazione dei requisiti non espressi con misure lineari, di superficie o di volume è ammessa solo la tolleranza indicata espressamente nella normativa in genere richiamata esplicitamente nel requisito(es.R.C.6.1, R.C.3.9)

DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 124 - PRESCRIZIONI DI ABUSI EDILIZI MINORI

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

Art. 125 - SANZIONI

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni previste dalla normativa vigente in materia, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

TITOLO II NORME TRANSITORIE

Art. 126 - ENTRATA IN VIGORE

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio si applica a decorrere dal, a seguito di avvenuta pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. In particolare, il presente regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento urbanistico edilizio approvato con delibera del Consiglio comunale n. del nonché le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento comunale di Igiene deliberato dal Consiglio comunale in data

Art. 127 - NORME TRANSITORIE

1. In sede di prima applicazione, la dichiarazione di indirizzi viene espressa dalla commissione per la qualità architettonica e il paesaggio entro 120 giorni dal suo insediamento; in difetto, la Giunta Comunale provvede alla revoca dei componenti ed alla nomina di una nuova Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
2. Le norme del presente Regolamento non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore e rimangono sottoposti alla disciplina previgente.
3. Tutte le norme relative agli adempimenti sismici previsti dal presente Regolamento entrano in vigore a far data dal 20 Settembre 2004.

Art. 128 - MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC - SIMILI

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, è obbligatorio l'uso della modulistica tipo messa a disposizione dal Comune su modelli forniti dalla Regione Emilia-Romagna e validi su tutto il territorio regionale. La variazione di tale modulistica non comporta la variazione del RUE.
2. In attesa della predisposizione delle procedure digitali In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purché riproducano fedelmente l'originale.