



# COMUNE DI ROCCA SAN CASCIANO

## Provincia di Forlì – Cesena

---

C.F. 80013400405

# REGOLAMENTO EDILIZIO



Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

## **PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI**

## TITOLO I - NORME PRELIMINARI

### Articolo 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

### Articolo 2 - Definizioni

1. Il processo d'intervento è regolato dalle seguenti definizioni e parametri.

#### **A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE (AI SOLI FINI DEL CALCOLO DEGLI ONERI E COSTI DI CUI ALLA LEGGE 10/77)**

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

a.1) **Superficie utile abitabile (Su):** è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle strutture, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);

a.2) **Superficie non residenziale (Snr):** si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine 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, soglie, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili

nella  $S_{nr}$  i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto  $V/S$ ) inferiore a  $m1,70$ .

a.3) **Superficie complessiva ( $S_c$ )** è data da:  $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$ .  
Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, commerciali, agricole, le superfici sono classificate in superficie utile ( $S_n$ ) e superficie accessoria ( $S_a$ ):

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

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

a.6) **Superficie totale ( $S_t$ )**: è data da:  $S_t = S_n + 60\% S_a$ .

## **B) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE UTILE**

### **b.1) SUPERFICIE UTILE LORDA ( $S_l$ ) NELL'EDILIZIA PRODUTTIVA ED ASSIMILABILE**

Negli edifici adibiti ad attività produttive e alberghiere, negli edifici destinati al commercio, ai trasporti, ai centri intermodali, la superficie utile è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione soltanto della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, elettrica e di condizionamento dell'aria e di ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne. Nella suddetta superficie vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa.

### **b.2) SUPERFICIE UTILE LORDA ( $S_u$ ) NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE ED ASSIMILABILE ED ALTRE**

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

**C) SUPERFICIE COPERTA (Sq)**

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compreso i volumi aggettanti chiusi, con esclusione dei balconi aperti, degli sporti di gronda e delle pensiline di larghezza inferiore a cm.160.

Vanno compresi in tale superficie anche le costruzioni e gli impianti connessi all'attività produttiva non qualificabili come costruzioni edilizie e non assimilabili ad esse, né per rilevanza spaziale e volumetrica, né dal punto di vista tecnologico. Per tali impianti, costruiti in generale con tecnologie proprie dell'impiantistica industriale (quali tunnel di collegamento, impianti tecnologici scoperti, condotti, nastri trasportatori e similari) la superficie coperta è data dalla loro proiezione orizzontale.

**D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)**

È il rapporto calcolato in percentuale ( $Sq/Sf$ ) riferito a tutte le opere edificate ( $Sf$ : superficie fondiaria).

**E) DEFINIZIONE DI SAGOMA**

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

**F) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO**

**f.1) Piano di un edificio**

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

**f.2) Posizione del piano rispetto al terreno**

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno

circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

#### **f.3) Piano fuori terra o piano terra**

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

#### **f.4) Piano seminterrato**

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m.1.30 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

#### **f.5) Piano interrato**

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a mt.1.30

#### **f.6) Soppalco**

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale (non oltre il 50%) di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a se stante. Il soppalco dovrà, comunque, sempre avere quota altimetrica più alta di quella della banchina della finestra più bassa dell'ambiente dal filo verticale interno della quale il soppalco stesso dovrà essere distante

almeno un quarto della luce del solaio di soppalco con un minimo di cm.100.

#### G) **DEFINIZIONI DI ALTEZZE**

g.1) **Altezza utile degli spazi locali (Hu):** è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto escluse le travi e capriate a vista purché l'altezza ponderale non sia inferiore a cm.260 e l'altezza fra trave e pavimento non sia inferiore a cm.220. Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli spazi locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $Vu/Su$  dove  $Vu$  è il volume utile dello spazio interessato ed  $Su$  la relativa superficie utile.

g.2) **Altezza dei piani (Hp):** è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

g.3) **Altezza delle fronti (Hf):** è data, con esclusione dei manufatti tecnologici, per ogni fronte dalla differenza fra la più bassa delle seguenti quote:

- quota media del terreno allo stato naturale alla base della fronte interessata e nella sua larghezza;
- quota media del terreno modificato a seguito dell'inserimento dell'opera progettata, alla base della fronte interessata e nella sua larghezza;
- quota media del marciapiedi o del piano stradale a contatto con l'edificio alla base della fronte interessata e nella sua larghezza;
- il piano di calpestio del piano terreno;

e la più alta delle seguenti quote:

- il soffitto dell'ultimo piano abitabile ( se tale soffitto è inclinato va calcolato il livello medio);
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45 gradi);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata

maggiore di 45 gradi);

- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml.1,20 (per gli edifici con copertura piana);
- In tale calcolo lo spessore di ogni solaio viene valutato come minimo 45 centimetri; nel caso di solai con spessore superiore si calcola l'effettivo.

g.4) **Altezza massima** ( $H_m$ ): è la massima fra le  $H_f$  del fabbricato.

g.5) **Altezza massima dei nuovi edifici ai fini sismici** ( $H_s$ ): per ogni fronte esterna l'altezza dei nuovi edifici è rappresentata dalla massima differenza di livello fra il piano di copertura più elevato ed il terreno, ovvero, ove esista, il piano stradale o del marciapiede nelle immediate vicinanze degli edifici stessi. Nel caso di copertura a tetto detta altezza va misurata dalla quota di imposta della falda e, per falde con imposte a quote diverse, dalla quota di imposta della più alta. Sono esclusi dal computo delle altezze gli eventuali torrioni delle scale e degli ascensori.

#### H) **DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA**

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m. 1.60.

h.1) **Distanza dai confini di proprietà o di zona** ( $D_1$ ): è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona o stradale;

h.2) **Distanza tra edifici** ( $D_2$ ): è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.

h.3) **Indice di visuale libera** ( $I_{vl}$ ): è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse ( $D/H_f$ ).

In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

h.4) **Distanza tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada, compresa la carreggiata** ( $D_3$ ): è la



distanza minima intercorrente tra la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornici e balconi aperti, e la linea opposta di limite della sede stradale (superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi) o dell'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli nonché dello spazio non edificabile e non cintato aperto alla circolazione pedonale.

#### I) **DEFINIZIONE DI VOLUMI**

i.1) **Volume Utile** ( $V_u$ ): definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

i.2) **Volume Lordo** ( $V_l$ ): è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

i.3) **Volume Totale** ( $V_t$ ): è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

#### L) **DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI**

l.1) **Superficie territoriale** ( $S_t$ ): per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

l.2) **Superficie fondiaria** ( $S_f$ ): per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

l.3) **Superficie minima di intervento** ( $S_m$ ): per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

La superficie minima di intervento è determinata dalle norme tecniche di attuazione del PRG per ciascuna zona omogenea.

1.4) **Indice di fabbricabilità territoriale** (It): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc./ha).

1.5) **Indice di fabbricabilità' fondiaria** (If): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc./mq).

1.6) **Indice di utilizzazione territoriale** (Ut): esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq./ha).

1.7) **Indice di utilizzazione fondiaria** (Uf): esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq./mq).

#### M) **DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA**

m.1) **Superficie Agricola Utilizzata** (S.A.U.): si intende la superficie fondiaria depurata dalle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E si fa riferimento alla S.A.U. dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico economica unitaria.

m.2) **Imprenditore agricolo a titolo principale**: si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone svantaggiate di cui alla direttiva CEE 75/268, il tempo di lavoro ed il reddito agricolo sono ridotti del 50%.

m.3) **Unità di lavoro a tempo pieno** (Ul): si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).

m.4) **Allevamento domestico**: si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

m.5) **Allevamento zootecnico intensivo**: si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 quintali di peso vivo per ettaro

di S.A.U.. In via transitoria, sino all'approvazione del Piano Zonale Agricolo provinciale, il carico complessivo di bestiame medio annuo non dovrà superare, per gli insediamenti di nuovo impianto, i 20 quintali di peso vivo per ettaro di S.A.U..

m.6) **Allevamento industriale:** si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente. Tali allevamenti sono subordinati alla definizione del Piano Zonale Agricolo provinciale nel rispetto di quanto stabilito dal regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, espresso in UBA:

- 3,5/UBA/ha nel 1993
- 3,0/UBA/ha nel 1994
- 2,5/UBA/ha nel 1995
- 2,0/UBA/ha nel 1996

m.7) **Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.):** deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e del testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale pubblicata sul B.U.R. n. 85 del 23/9/88.

m.8) **P.S.A. semplificato:** per piano di sviluppo aziendale si intende la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a:

- titolo di godimento dei terreni;
- superficie dell'azienda;
- forma di conduzione dell'azienda;
- giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non;
- produzioni vegetali;
- produzioni animali;
- bilancio alimentare complessivo.

m.9) **Serra fissa:** si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

## TITOLO II - TIPI DI INTERVENTO

### Articolo 3 - Definizioni degli interventi

1. Ai fini del presente regolamento, per individuare le diverse tipologie di intervento edilizio, si assumono le seguenti definizioni:

a) **manutenzione ordinaria:** intervento edilizio che riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti  
Sono incluse nella manutenzione ordinaria:

- 1) le tinteggiature
- 2) la pulitura esterna di facciate, il ripristino parziale delle tinteggiature, di intonaci e di rivestimenti, senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti; la pulitura, verniciatura, riparazione, e il ripristino di infissi esterni, ringhiere; la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, ringhiere, balaustre, con altri aventi materiali e tipologie uguali;
- 3) la riparazione e il rifacimento delle pavimentazioni esterne (cortili, terrazze), purché - nelle zone storiche e in genere in contesti di pregio ambientale - con impiego di materiali con le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti, qualora gli stessi risultino congrui al contesto di intervento, e tecniche di posa in opera tradizionali; in particolare devono essere ripristinate le pavimentazioni in pietra naturale (lastre, cubetti, acciottolati) secondo i disegni e colori originali;
- 4) la riparazione del manto di copertura, con eventuale sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, e la riparazione di comignoli, grondaie, pluviali, converse, nonché l'eventuale loro sostituzione anche con materiali diversi; la coibentazione del manto di copertura, e la riparazione o rifacimento di manti impermeabili;
- 5) la realizzazione, il rifacimento o l'adeguamento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnici (idrici, igienico-sanitari, termici, elettrici, ecc.), che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici, né

la modifica di locali esistenti in termini di superficie o di aperture verso l'esterno;

- 6) il rifacimento degli intonaci interni, la pavimentazione dei locali interni, la riparazione e sostituzione dei serramenti interni, la posa o sostituzione di controsoffittature e di isolanti termici e acustici.

Per gli edifici destinati ad attività industriali e all'artigianato di produzione sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

- b) **manutenzione straordinaria:** comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare, integrare o sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per integrare e sostituire i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché tali interventi non alterino le superfici delle singole unità immobiliari ed i volumi degli edifici e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati:

- 1) la realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti (idrici, termici, vani extra corsa ascensori, ecc.);
- 2) la costruzione di recinzioni e muri di sostegno con  $H > 1,50$  m, e la realizzazione di percorsi pedonali nelle aree esterne;
- 3) la sostituzione di manti di copertura, infissi, serramenti, rivestimenti esterni con altri di tipologia diversa dalla preesistente;
- 4) la costruzione di solai di sottotegola di edifici di interesse storico o ambientale, anche con tecniche e materiali diversi da quelli preesistenti, se il degrado non consente il restauro delle strutture originali né il recupero attraverso tecniche edilizie tradizionali, ad esclusione delle unità edilizie per le quali sia consentito esclusivamente l'intervento di restauro scientifico di cui al successivo articolo;
- 5) l'installazione e l'integrazione degli impianti tecnici e dei servizi igienico-sanitari, anche con le limitate modifiche distributive interne eventualmente necessarie; eventuali modifiche delle aperture sulle facciate interne o esterne, connesse a tali interventi di adeguamento impiantistico, purché non alterino le caratteristiche architettoniche delle facciate.

Per gli edifici destinati ad attività industriali e all'artigianato di produzione costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche

necessarie al rinnovamento degli impianti, per l'adeguamento alla normativa sulla tutela dagli inquinamenti, sulla sicurezza e l'igiene dei luoghi di lavoro, purché le opere non comportino l'aumento della superficie lorda né l'aumento del carico urbanistico e ambientale (incremento delle emissioni inquinanti, incremento delle quantità di merci prodotte movimentate).

c) **restauro scientifico:** intervento che riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

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

d) **restauro e risanamento conservativo:** intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi

comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Le norme del regolamento, in alcuni casi, limitano l'intervento di restauro e risanamento conservativo alle seguenti sottocategorie:

d1) restauro e risanamento conservativo tipo A: il tipo d'intervento prevede:

la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- 1) il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni e/o secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- 2) il restauro e il ripristino degli ambienti nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- 3) la ricostruzione filologica di parte di edificio crollate o demolite, ovvero la loro sostituzione con nuovi elementi architettonici;
- 4) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- 5) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- 6) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Nel caso degli edifici industriali di origine storica (mulini, fornaci, cartiere, ecc.) il rispetto dell'impianto tipologico richiede che sia mantenuta riconoscibile l'organizzazione spaziale originale, che generalmente presentava vasti locali per le varie fasi di lavorazione. Pertanto la suddivisione degli ambienti dovrà risultare compatibile con tale esigenza (mantenimento delle altezze originali, altezze delle pareti limitata, uso di materiali trasparenti nelle tamponature, ecc.);

d2) **restauro e risanamento conservativo tipo B:** il tipo d'intervento prevede:

la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- 1) il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni e o secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- 2) interventi di sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote lievemente diverse dalle precedenti, compatibilmente con il rispetto dei caratteri architettonici di cui al comma precedente.
- 3) la ricostruzione filologica di parte di edificio crollate o demolite, ovvero la loro sostituzione con elementi architettonici;
- 4) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- 5) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- 6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
- 7) il riassetto distributivo degli spazi interni, purché coerente con l'impianto complessivo del manufatto.

Nel caso degli edifici di tipo industriale va tenuto presente che gli elementi architettonici e costruttivi significativi sono spesso costituiti da soluzioni tecniche di grande semplicità; pertanto in questi casi l'interpretazione delle modalità di intervento deve essere tale da rispettare tali caratteristiche, garantendo la riconoscibilità dell'impianto edilizio originario, la conservazione di elementi architettonici, e impiegando soluzioni tecniche e materiali tipici di questi opifici.

e) **ripristino tipologico:** intervento che riguarda 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. Il tipo di intervento prevede:

- 1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- 2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- 3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione



degli elementi principali e particolari elementi di finitura;

f) **recupero e risanamento delle aree libere:** intervento che riguarda le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi. In alcuni casi l'intervento di recupero e risanamento delle aree libere può essere limitato alle seguenti sottocategorie:

f1) **recupero e risanamento di aree libere prive di particolari valori ambientali.** In tale caso la sistemazione e arredo potrà realizzarsi tramite riprogettazione integrale.

f2) **recupero e risanamento di aree libere di valore ambientale o con impianto architettonico** progettato a livello di arredo con conservazione delle alberature esistenti e delle vegetazioni di pregio. In tale caso è prevista la conservazione dell'impianto originario e/o dei valori ambientali presenti, nonché l'inserimento di nuovi elementi compatibili;

f3) **spazi e percorsi pedonali.** In tale caso è prevista di norma la pavimentazione e l'arredo, comprendente anche attrezzature per il gioco, la comunicazione, la ricreazione, ecc.

g) **ristrutturazione edilizia:**

interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici. Nella ristrutturazione edilizia sono consentite limitate modifiche rispetto all'assetto planimetrico preesistente. Ai sensi dell'art. 3 della L.R. n.11/98, sono classificati come ristrutturazione edilizia

gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

Per gli edifici e complessi connotati da funzioni originarie di carattere produttivo (agricolo o industriale), la ristrutturazione edilizia, quando ammessa, deve comunque avvenire nel rispetto dell'impianto tipologico, ed essere tale da mantenere riconoscibile sia dall'esterno che dall'interno degli edifici tale organizzazione spaziale (quando tali caratteri presentino valore testimoniale significativo). In tali casi l'intervento dovrà inoltre garantire la conservazione di elementi architettonici puntuali caratterizzanti l'impianto, ed eventuali soluzioni tecniche e costruttive tipiche, in particolare nelle parti esterne.

In alcuni casi, gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere limitati alla seguente sottocategoria:

g1) **ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici**

Il tipo di intervento prevede:

- 1) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:
  - a) il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
  - b) il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora esistenti 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) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- 2) a demolizione di alcuni elementi costitutivi degli edifici e la loro ricostruzione, finalizzata ad assicurare la funzionalità dell'edificio con le destinazioni d'uso in progetto. Tali interventi possono comprendere anche la sostituzione dei solai e la ricostruzione a quote diverse dalle preesistenti, e la demolizione di corpi di fabbrica e bassi fabbricati interni alle corti. Almeno il 60% del volume complessivo dell'organismo edilizio originario prospettante su spazio pubblico dovrà essere conservato; in nessun caso la ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione dei principali aspetti stilistici e

tipologici può prevedere l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio.

- g2) **ripristino edilizio.** Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici mediante la ricostruzione delle aree demolite, attraverso un intervento di nuova costruzione, secondo gli allineamenti e le H.m. prefissate dagli strumenti urbanistici.. Non dovranno comunque essere superate le altezze medie degli edifici adiacenti.
- h) **demolizione e ricostruzione:** modalità di intervento che prevede la demolizione di edifici accompagnata da contestuale o successiva ricostruzione,——attraverso l'edificazione di un nuovo organismo edilizio, diverso da quello originario nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici delle presenti Norme, del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene.
- i) **demolizione:** intervento di demolizione senza ricostruzione riguardante 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.
- j) **nuova costruzione :** intervento di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientrante nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- 1) 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 quanto previsto al successivo punto 6);
  - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - 3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
  - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non

siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6) gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) 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;

Gli interventi di nuova costruzione comprendono anche l'ampliamento, inteso come incremento dell'estensione e delle dimensioni di opere, fabbricati e manufatti esistenti e la sopraelevazione, intesa come estensione in senso verticale, in tutto o in parte, di opere, fabbricati e manufatti esistenti

k) **mutamento di destinazione d'uso:** intervento consistente nel cambio delle destinazioni d'uso o mutamento d'uso in atto nell'immobile, connesso o meno a trasformazioni fisiche dello stesso.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate nelle tavole di P.R.G. e disciplinate dalle relative N.T.A.

a) Il mutamento d'uso connesso o meno a trasformazioni fisiche degli immobili, qualora comporti aumento del carico urbanistico, è subordinato al reperimento degli standard urbanistici per servizi pubblici previsti dalla legislazione regionale (art.46 della L.R.n.47/'78 e successive modificazioni e integrazioni).

## **TITOLO III – TITOLI ABILITATIVI**

### **Articolo 4 – I titoli abilitativi**

1. I titoli abilitativi sono la denuncia di inizio attività e il permesso di costruire.
2. Alle corrispondenti attività edilizie si applica il regime previsto dalla legge regionale 25 novembre 2002 n.31.

## **TITOLO IV - LA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO**

### **Articolo 5 - Definizione e compiti**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico, edilizio ed ambientale.
2. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime pareri obbligatori e non vincolanti nei casi previsti dal presente Regolamento.
3. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, le determinazioni conclusive del Dirigente non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di 30 giorni, del potere di cui all'art.24 della L.R. 25.11.2002, n.31.
4. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime pareri in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi pubblici e privati ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.
5. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio non ha competenza sull'interpretazione di norme e regolamenti.
6. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime il proprio parere in merito a:
  - a) rilascio di autorizzazioni paesaggistiche previste dagli articoli 146, 147 e 159 del D.Lgs.n. 42/2004;
  - b) interventi che ricadono entro gli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Titolo II del D.Lgs.n. 42/2004;
  - c) interventi edilizi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo quando riguardano, in base alla

classificazione del P.S.C.: edifici e/o immobili situati nei Centri Storici; edifici e/o immobili costituenti insediamenti storici del territorio rurale; edifici e/o immobili di interesse storico, architettonico, culturale o testimoniale; edifici e/o immobili situati nel territorio rurale;

d) interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione in territorio rurale;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, in ogni caso.

7. La Commissione esprime inoltre il proprio parere:

a) sugli strumenti di pianificazione attuativa (P.U.A.)

b) sui progetti di opere pubbliche, di competenza comunale o sovracomunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione.

## **Articolo 6 - Composizione e nomina**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è composta da cinque membri, esterni all'amministrazione, con competenza in almeno una delle seguenti discipline: Storia dell'Arte, Urbanistica, Architettura e Tutela del Paesaggio. Essi sono scelti di preferenza tra le terne indicate dai seguenti ordini e collegi professionali: Architetti, Ingegneri, Geometri, Geologi e Dottori Agronomi e Forestali.
2. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è nominata con deliberazione della Giunta comunale.
3. Non possono far parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio i rappresentanti di Enti, Organi o Istituti ai quali, in base a leggi o regolamenti, è demandato un parere specifico ed autonomo sulle materie attribuite alla competenza della Commissione.
4. Il Presidente viene eletto dalla Commissione stessa tra i suoi componenti.
5. Il Segretario della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, senza diritto di voto, è il Dirigente/Funziionario competente, o un suo delegato.
6. 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. Nei casi in cui vi sia un interesse, anche solo marginale, diretto od indiretto da parte del componente della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sul progetto in esame, egli deve astenersi, assentandosi per tutta la durata della discussione

e nella fase della votazione. La partecipazione al voto su un'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.

7. I componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio durano in carica cinque anni e non possono essere riconfermati consecutivamente.
8. I componenti che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificato motivo, decadono dalla carica. Spetta alla Giunta comunale dichiarare la decadenza e provvedere alla sostituzione dei membri decaduti o cessati per qualunque causa. I componenti nominati in sostituzione di quelli decaduti o cessati, restano in carico per il periodo residuo.

### **Articolo 7 - Funzionamento**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, all'atto dell'insediamento, può redigere un documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.
2. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si riunisce, in seduta ordinaria, almeno una volta ogni tre mesi e, in seduta straordinaria, ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno. La convocazione deve essere comunicata per iscritto ovvero per telefax o posta elettronica dal Presidente e deve pervenire ai commissari almeno due giorni prima della seduta.
3. Le riunioni della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sono valide se interviene la maggioranza dei componenti, tra i quali il Presidente.
4. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno devono essere espressi entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta di parere. Il responsabile del procedimento può prescindere dallo stesso ai sensi dell'art.13 c.4 della L.R. n.31/2002.
5. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, qualora lo ritenga indispensabile per formulare il proprio parere, può:
  - a) richiedere elaborati aggiuntivi e/o particolari modalità rappresentative;

- b) convocare il progettista nel corso della riunione della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;
  - c) effettuare sopralluoghi;
  - d) proporre al Dirigente competente di avvalersi della collaborazione di altri esperti aventi specifica competenza su particolari e significativi progetti sottoposti al suo esame.
6. Il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione richiesti. Trascorsi 20 giorni dalla richiesta di chiarimenti agli interessati (titolare della domanda e progettista) senza che questi vi abbiano ottemperato, la CQAP provvederà comunque a formulare il proprio parere.
7. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime i seguenti pareri:
- a) parere favorevole;
  - b) parere favorevole con prescrizioni;
  - c) parere contrario, motivato.
- 8) La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quando è chiamata ad esprimere pareri su interventi relativi a immobili soggetti a tutela paesaggistico-ambientale di cui al D.Lgs. n.490/99, deve in ogni caso motivarli in merito al corretto inserimento nel contesto ambientale.
- 9) E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei votanti presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente. Gli astenuti si considerano non votanti anche se concorrono a formare il "quorum" richiesto per la validità della seduta.
- 10) Il progettista può motivatamente chiedere di essere sentito dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la quale decide in merito a maggioranza. Le pratiche di interesse comunale possono essere illustrate alla Commissione dal Dirigente interessato o da un suo delegato. Il Presidente può convocare alle sedute il responsabile del procedimento o il Dirigente competente.
- 11) Le riunioni della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio non sono pubbliche.
- 12) Delle riunioni della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente e dal Segretario, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno.
- 13) I verbali delle riunioni devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli componenti. Il parere espresso dalla Commissione per la qualità



architettonica e il paesaggio deve essere trascritto, a cura ed a firma del Segretario, sulle relative pratiche. I verbali delle riunioni sono raccolti in apposito registro, a cura del Segretario della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

### **Articolo 8 – Rapporto consuntivo**

1. Al termine del proprio mandato la CQAP redige un rapporto consuntivo sulla propria attività.
2. Il rapporto consuntivo consentirà alla CQAP di formulare suggerimenti di miglioramento in rapporto alle difficoltà riscontrate. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio può formulare suggerimenti e/o proposte tesi al superamento dei problemi (che dovranno essere chiaramente esplicitati) emersi nel corso della sua attività. Il rapporto è inviato al Sindaco, alla Giunta comunale ed ai dirigenti interessati.

**PARTE SECONDA - NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI  
LAVORI**

## **TITOLO I - VALUTAZIONE PREVENTIVA**

### **Articolo 9 – Definizione e modalità**

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 una relazione predisposta da un professionista abilitato contenente i principali parametri progettuali. I contenuti della relazione sono stabiliti dal R.U.E., avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici, urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso.
2. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.
3. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al R.U.E.
4. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune in relazione alla complessità dell'intervento.

## **TITOLO II - PERMESSO DI COSTRUIRE**

### **Articolo 10 - Oggetto**

1. Fatto salvo quanto disposto dagli articoli 4 e 7 della legge regionale 25 Novembre 2002 n.31, sono soggette al permesso di costruire le opere di rilevanza urbanistico-edilizia non comprese nell'attività edilizia libera e nella denuncia di inizio di attività edilizia<sup>6</sup>.
2. A tutti i tipi di permesso di costruire si applicano le norme di cui alla legge regionale 25/11/2002 n. 31 e successive modificazioni.
3. Nel caso di opere urgenti, potranno essere eseguite senza il titolo abilitativo richiesto le sole opere di puntellamento di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Comune e di presentare sollecitamente la richiesta del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività.
4. Il permesso di costruire può essere:
  - gratuito, nei casi previsti dalla legge;
  - oneroso. L'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta qualora corredata della documentazione prevista e non soggetta a richiesta di integrazione sostanziale;
  - convenzionato.

### **Articolo 11 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire e documenti attestanti il titolo**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire di cui al precedente articolo 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 e di restauro e risanamento conservativo.

Il titolo deve essere attestato, per i Piani Attuativi, dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli articoli 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile con data non anteriore a tre mesi. Per le altre richieste di permesso di costruire il titolo può essere attestato o dal predetto certificato o da dichiarazione sostitutiva di atto notorio o da attestazione notarile. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 865/71;

- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'articolo 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (Legge n.11/1971) ed il concessionario di terre incolte (D.L.279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- Nei casi e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'articolo 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno tenuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure

da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
  - il delegato, procuratore o mandatario;
  - il curatore fallimentare;
  - il commissario giudiziale;
  - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

## **Articolo 12- Richiesta e documentazione**

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata al Sindaco dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune. La richiesta di permesso di costruire ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
2. Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici, in una copia da integrarsi con altre due dopo l'esame della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio ed entro 30 giorni dallo stesso, ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del P.R.G. e di P.P. per particolari zone:
  - a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi dell'articolo precedente, comma 2^;
  - b) copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;
  - c) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
  - d) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000. Tale documento deve contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento e l'evidenziazione dell'immobile interessato;
  - e) rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, di tutti i fabbricati circostanti siti sui lotti confinanti, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti più significative oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto L'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni

- d'uso dei locali, dei prospetti, almeno una sezione significativa e delle reti dei servizi esistenti;
- f) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
  - g) elaborati grafici di progetto comprendenti:
    - g1) planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature più significative e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
    - g2) prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno una sezione significativa; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati;
    - g3) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali, Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso:
    - g4) per interventi sull'esistente, piante, almeno una sezione, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni e le parti di nuova costruzione; in caso di interventi edilizi su una singola unità immobiliare di un fabbricato comprendente più unità immobiliari, qualora siano previsti la sostituzione o rinnovo di parti strutturali, la documentazione dovrà comprendere almeno un rilievo semplificato dell'intero fabbricato tale da consentire l'identificazione dello schema strutturale e la valutazione delle eventuali modifiche che gli interventi progettati producono al comportamento strutturale globale del fabbricato; nel caso in intervento su un edificio contiguo ad altri (complessi edilizi), la documentazione va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica) che gli interventi previsti non aggravano la situazione statica degli edifici adiacenti;
    - g5) planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in

scala 1:100 per indicare:

- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
- impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
- h) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio e alle norme di attuazione del P.R.G..
- i) relazione tecnica che illustri la rispondenza alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie, firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno per le proprie competenze;
- l) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'articolo 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'articolo 4, comma 2<sup>o</sup>, del D.P.R.447/91 del 6/12/91;
- m) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'articolo 1 della legge n.13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- n) nullaosta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/1939 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- o) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di permesso di costruire (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di



- costruire convenzionate);
- p) parere del Servizio competente dell'Organo Sanitario, nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'articolo 13 della L.R. 33/1990 e successive modificazioni ed integrazioni e della delibera della Giunta Regionale n.477 del 21/02/1995 di approvazione della direttiva dell'elenco delle attività soggette al parere preventivo dell'A.U.S.L.; negli altri casi deve essere prodotta dichiarazione sottoscritta dal tecnico progettista che deve certificare, sotto la propria responsabilità, che l'intervento non è soggetto, a parere preventivo dell'Organo Sanitario e che il progetto rispetta tutti i requisiti di carattere igienico sanitario e le norme di sicurezza previsti da leggi e regolamenti comunque vigenti.
  - q) documentazione per la prevenzione incendi:
    - q1) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n.689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante l'avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;
    - q2) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovranno essere presentate dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate e planimetria in scala non inferiore a 1:200 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
  - r) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
    - r1) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76, L.R.7/83 e loro successive modificazioni ed integrazioni) solo se prevista per legge o per norma;
    - r2) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988;
    - r3) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti); per le attività ad alto impatto dovrà essere, invece,

prodotta copia dell'autorizzazione rilasciata dal Comitato Tecnico Provinciale;

- r4) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli articoli 2 e 6 del D.P.C.M. 1 marzo 1990, solo se prevista per legge o per norma;
- r5) decreto di classificazione emesso dalla Giunta Comunale, su parere dell'A.U.S.L. e previa comunicazione al Sindaco da parte del titolare almeno trenta giorni prima dell'attivazione, per le attività o processi produttivi classificati insalubri o a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.P.R. 175/88; per motivate esigenze di tutela dell'ambiente e/o della salute pubblica il Responsabile del Servizio potrà vietare l'avvio dell'attività o del singolo processo produttivo o subordinarli a determinate condizioni e cautele sia strutturali che operative; sono fatti salvi, per i titolari, gli obblighi di notifica previsti da specifiche normative di settore e gli obblighi di programmare l'attività nel rispetto delle esigenze di sicurezza ed igiene per gli addetti;
- s) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è, altresì, richiesta la seguente documentazione:
  - s1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
  - s2) certificato attestante la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di permesso di costruire gratuita);
  - s3) certificato storico catastale o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
- t) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- u) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nullaosta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti.

### 3. Per le opere di urbanizzazione:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
  - rilievo del verde solo per quanto interessato dal progetto e per le essenze più significative;
  - costruzioni e manufatti esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;

- viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- f) particolari costruttivi.

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

4. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n.377/1988 o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'articolo 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88.
5. Gli elaborati sopracitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.
6. Nel caso di varianti in corso d'opera deve, inoltre, essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici, il numero del permesso di costruire sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
7. La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici

abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Edilizio.

### **Articolo 13 - Procedure per il controllo dei progetti**

1. A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai fini della formulazione della proposta e rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo assegnato alla pratica.
2. Qualora la richiesta di permesso di costruire necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dal presente Regolamento, il responsabile del procedimento, entro il termine perentorio di 10 giorni dalla presentazione della domanda, svolge le verifiche di cui alle lettere a), b), c), indicate al comma successivo, provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione. Decorso inutilmente 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio.
3. Entro il medesimo termine, ovvero entro 10 giorni dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di permesso di costruire, il responsabile del procedimento trasmette la domanda di permesso di costruire alla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio comunale.
4. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica:
  - a) la completezza della documentazione presentata;
  - b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
  - c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto, contenuta nella relazione tecnica;
  - d) la conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

La verifica è completata entro 60 giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di permesso di costruire.

5. Per gli interventi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'articolo 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni, il parere sanitario presso l'Organo Sanitario competente, deve essere stato assunto direttamente dal richiedente ed allegato alla richiesta.
6. Il controllo degli uffici comunali, in particolari casi su richiesta della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, potrà verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel Regolamento Edilizio e consentiti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente e la correttezza della metodologia di intervento.
7. Le verifiche degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.
8. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio esprime il proprio parere nei casi previsti. Il Responsabile del Servizio potrà avvalersi del parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio per la valutazione dell'idoneità del tecnico progettista rispetto all'intervento richiesto.
9. Qualora la domanda di permesso di costruire venga rigettata, con la seconda istanza l'interessato può richiedere che il Comune, in sede di esame del progetto, faccia riferimento alla documentazione già presentata.

#### **Articolo 14 - Documenti da presentare prima del rilascio del permesso di costruire**

1. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese

artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n.203.

2. Qualora nel progetto sia previsto l'impianto ascensore, occorre presentare domanda per l'autorizzazione all'installazione.

### **Articolo 15 - Rilascio del permesso di costruire**

1. Il provvedimento conclusivo è adottato dal Responsabile del Servizio entro 20 giorni dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento. Di esso ne è data comunicazione immediata all'interessato.
2. Le determinazioni del Responsabile del Servizio sulla richiesta di permesso di costruire, in contrasto con il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, sono comunicate, con le relative motivazioni, al richiedente.
3. Per la richiesta di permesso di costruire, se corredata di tutti i documenti di cui al presente Regolamento, qualora il Responsabile del Servizio non notifichi il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio entro novanta giorni, a decorrere dalla data di presentazione della richiesta, ovvero dalla data dell'integrazione documentale o regolarizzazione, il titolare può opporre ricorso nelle forme previste dalle Leggi in materia.
4. I termini previsti ai commi 1 e 3 sono interrotti nel caso in cui il Responsabile del Servizio faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e ritornano a decorrere dalla data di ricezione degli atti.
5. I termini previsti ai commi 1 e 3 possono essere, altresì, sospesi una sola volta qualora la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio ritenga necessario procedere ad un supplemento di istruttoria per la definizione del proprio parere.
6. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 3 non si applicano nel caso di richiesta di permesso di costruire di

sanatoria (articolo 36 del D.P.R. 30 giugno 2001 n. 380) e per gli interventi su immobili soggetti alle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 490/99 (ex leggi n. 1089/39, n. 1497/39 e n.431/85).

## **Articolo 16 - Atto di permesso di costruire**

1. L'atto di permesso di costruire deve contenere:
  - a) gli estremi della richiesta e del permesso di costruire;
  - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso di costruire;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso di costruire è subordinata;
  - f) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di permesso di costruire;
  - g) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune e necessarie; il permesso di costruire deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - h) la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti dalle Commissioni Consultive Comunali; qualora le decisioni del Responsabile del Servizio non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
  - i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
  - l) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed, eventualmente, le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente;
  - m) le indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 15 mesi dalla data di rilascio, pena la decadenza del permesso di costruire.

2. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
3. Il permesso di costruire deve, altresì, menzionare l'obbligo del titolare:
  - a) di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
  - b) di non iniziare i lavori strutturali prima della avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 (ex leggi 1086/71 e 64/74);
  - c) di non iniziare i lavori di movimento dei terreni, in zona sottoposta a vincolo idrogeologico, prima di aver ottenuto l'autorizzazione di cui al Regio Decreto n.3267/1923;
  - d) di comunicare, con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
  - e) di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi delle leggi vigenti;
  - f) di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori completi degli indirizzi nonché nominativi ed estremi relativi ad assolvimento di eventuali obblighi connessi all'applicazione del Decreto Legislativo 14/08/1996 n.494 e successive modifiche ed integrazioni;
  - g) di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati;
  - h) di richiedere le eventuali visite di controllo;
  - i) di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
  - l) di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori,



- dettagli di arredo urbano;
- m) di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
  - n) di comunicare la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
  - o) di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuta abitabilità/agibilità, con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla osta sanitario secondo le norme vigenti.
4. L'atto con il quale viene rilasciata il permesso di costruire può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

### **Articolo 17 - Decadenza e annullamento**

1. Il titolare decade dal permesso di costruire nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro entro il termine;
  - b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di norma
  - c) mancata esecuzione, entro 15 mesi dal rilascio del permesso di costruire, dei lavori fino alla costruzione del solaio del piano terra o di altre opere, indicate nel permesso di costruire stessa, per costruzioni di particolari caratteristiche e per gli interventi sull'edilizia esistente; il relativo controllo dovrà effettuarsi a cura dell'Ufficio di Polizia Municipale;
  - d) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.
2. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile del Servizio con apposito atto e notificata agli interessati.
3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza dal permesso di costruire, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso di costruire per la parte di opera non ultimata.

4. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti dalla legge, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nel permesso di costruire, con apposito provvedimento del Responsabile del Servizio.
  
5. I permessi di costruire assentiti per decorrenza dei termini sono annullati nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In tal caso il Responsabile del Servizio procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche.

### **TITOLO III - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA - ATTIVITÀ NON RILEVANTI AI FINI EDILIZI**

#### **Articolo 18 - Oggetto**

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuate liberamente i seguenti interventi :
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D. Lgs 29 ottobre 1999 n.490, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  
2. Nel rispetto delle relative normative di settore, in particolare del D. Lgs 490/99, sono attività non rilevanti ai fini edilizi:
  - a) i corpi tecnici per il condizionamento dell'aria, i pannelli solari, le antenne paraboliche che non interessano gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D. Lgs. 490/99 e, qualora posti nel Centro Storico, nei Borghi o negli immobili classificati A nel PRG vigente, nel caso in cui non siano visibili da vie o dagli spazi pubblici o di uso pubblico, le opere di arredo urbano destinate alla gestione di colonie feline censite nel territorio comunale;
  - b) i pergolati e le serre mobili come definiti dal presente regolamento;
  - c) targhe con superficie fino ad un massimo di 0,25 mq;
  - d) insegne, a luce fissa qualora luminose, poste sul vano vetrina dell'esercizio, con superficie fino ad un massimo di 3,00 mq, ovvero, nelle zone produttive, commerciali e direzionali, le insegne di esercizio di superficie massima non superiore a 8,00 mq, purché non sovrastino gli elementi

della copertura e siano limitate ad una sola insegna per ogni attività.

- e) insegne, a luce fissa qualora luminose, poste in complessi di edifici a carattere unitario, complessi commerciali, direzionali o artigianali, quando sono conformi al preventivo studio unitario delle insegne interessate l'intero complesso, approvato dal Comune;
- f) le normali operazioni colturali e ai fini produttivi agricoli (canali di irrigazione, scassi, serre amovibili)

## TITOLO IV - DISPOSIZIONI VARIE

### Articolo 19 – Chioschi, capanni da caccia e strutture in zona agricola

1. Per quanto riguarda i chioschi per la vendita (vendita giornali, bar, ecc.) e per la distribuzione di carburanti per autotrazione, per i quali è comunque necessaria l'autorizzazione, per i primi, e il permesso di costruire, per i secondi, si rimanda agli appositi regolamenti attuativi comunali.
2. Nel caso di installazioni di tendoni o similari per manifestazioni o spettacoli, la superficie occupata dalla struttura e relative pertinenze non può superare 1/3 dell'area disponibile. L'accesso e l'uscita del pubblico deve avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità, nonché nel rispetto delle norme sovracomunali.
3. Le strutture stagionali (capanni per la caccia) possono essere autorizzati solo laddove in presenza di apposita autorizzazione provinciale per l'esercizio della caccia e devono rispettare i dimensionamenti massimi di cui al precedente punto 1.
4. Strutture stagionali temporanee di servizio all'attività aziendale, svolte dai soggetti concessionari previsti dalla normativa vigente nelle zone agricole, compresi i ricoveri per animali, possono essere autorizzate, se conformi agli strumenti urbanistici vigenti, una volta acquisiti gli eventuali pareri/autorizzazioni dei competenti enti. Tali strutture, in aggiunta ai fabbricati aziendali esistenti, dovranno rispettare il limite di superficie fissato dall'indice di zona.
5. L'autorizzazione per le strutture suddette è subordinata al rilascio, da parte dell'interessato, di un atto di rinuncia al plus valore nonché di impegno a rimuovere o demolire tali strutture a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione od in caso l'autorizzazione non venga rinnovata. E' subordinata, inoltre, alla prestazione di una cauzione o fideiussione

per l'eventuale rimozione delle opere da parte del Comune, il cui importo sarà stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale in relazione al costo della rimozione stessa. Il Responsabile del Servizio può subordinare l'autorizzazione all'osservanza di prescrizioni o cautele.

## **Articolo 20 - Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi**

1. E' consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti con l'obiettivo di 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 al comma 2.
2. Le condizioni ed i limiti per il recupero a fini abitativi, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, dei sottotetti esistenti alla data del 06.04.1998, sono le seguenti:
  - l'altezza utile media è stabilita in un minimo di mt.2,20 sia per i locali adibiti ad abitazione che per quelli adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi mt.1,80 per la superficie utile relativa al netto della superficie corrispondente alla proiezione del piano del solaio degli abbaini; le aperture esistenti a parete dovranno essere mantenute;
  - l'altezza utile minima è stabilita in mt.1,80;
  - il rapporto aero illuminante, se in falda, dovrà essere pari o superiore a 1/16;
  - gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde;
  - le aperture nelle falde dovranno essere limitate al minimo indispensabile necessario e dovranno essere costituite in raso o ad abbaino secondo la tipologia dei più vicini edifici.
3. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi

dell'articolo 36 della Legge Regionale 07.12.1978 n.47, come modificato ed integrato.

4. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti sono soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione. In luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione delle stesse.
5. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 41 sexies della Legge 17.08.1942 n.1150, e successive modificazioni ed integrazioni, salvo quanto disposto dal comma successivo.
6. Il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione del presente articolo 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 5. Tale ambito viene, da subito, individuato nel centro storico.

### **Articolo 21 - Deroghe**

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. può essere rilasciato nei casi e nei modi previsti dall'articolo 15 della L.R.n.31/2002 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Articolo 22- Volture**

1. Il permesso di costruire o denuncia di attività edilizia è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura del permesso di costruire o denuncia di attività edilizia rilasciata facendone apposita domanda al Sindaco ed allegando la copia del relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento o dichiarazione notarile.

### **Articolo 23 - Pubblicità dei permessi di costruire**

1. Notizia di ogni permesso di costruire rilasciato dal Responsabile del Servizio va pubblicata all'albo pretorio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.
2. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, del permesso di costruire mentre, per ottenere copia dello stesso e dei relativi documenti grafici, deve essere prodotta apposita istanza attestante l'interesse giuridicamente rilevante al rilascio della copia stessa, a termini di Legge.

### **Articolo 24 - 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. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio in relazione al tipo di intervento.
3. Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio e lo sottopongono al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

### **Articolo 25 – Sportello unico**

1. I comuni esercitano, anche in forma associata, ai sensi dell'articolo 24, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, le funzioni concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie,



assicurando che ad un'unica struttura sia affidato l'intero procedimento. Per lo svolgimento dei compiti di cui sopra, la struttura si dota di uno sportello unico per le attività produttive al quale gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti previsti dai procedimenti di cui al regolamento approvato con D.P.R. 20/10/1998 n.447. Qualora i comuni aderiscano ad un patto territoriale ovvero abbiano sottoscritto un patto d'area, la struttura incaricata dell'esercizio delle funzioni ad essi attribuite può coincidere con il soggetto responsabile del patto territoriale o con il responsabile unico del contratto d'area.

1. Lo sportello unico assicura, previa predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi informativi, a chiunque vi abbia interesse, l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per le procedure previste dal regolamento di cui al D.P.R. 20/10/1998 n.447, all'elenco delle domande di autorizzazione presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le informazioni utili disponibili a livello regionale comprese quelle concernenti le attività promozionali. Per la istituzione e la gestione dello sportello unico i comuni possono stipulare le convenzioni di cui all'articolo 24 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112.

2. La struttura, su richiesta degli interessati, si pronuncia sulla conformità, allo stato degli atti, in possesso della struttura, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento autorizzatorio. La struttura si pronuncia entro novanta giorni.

## **Articolo 26 - Commissione per la valutazione dei Piani di Sviluppo Aziendali**

1. La Commissione per la valutazione dei Piani di Sviluppo Aziendali, ai sensi dall'articolo 40 della L.R. 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni, esprime il proprio parere circa la conformità alle norme vigenti e alle previsioni contenute nel P.R.G. degli interventi nelle zone agricole, attuati attraverso i Piani di Sviluppo Aziendali.

2. La Commissione per la valutazione dei Piani di Sviluppo

- Aziendali è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:
- dal Responsabile dell'Area Tecnica o funzionario comunale da lui delegato, in qualità di Presidente;
  - dal rappresentante del competente Servizio Agricoltura della Provincia di Forlì-Cesena;
  - da tre rappresentanti delle organizzazioni professionali agricole, sindacali e cooperative del settore.
3. Tale Commissione resta in carica tre anni; in caso di dimissioni, sussistenza di decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
  4. Le riunioni della Commissione si svolgono nella Sede Municipale; la convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno tre giorni prima della seduta. Le riunioni 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 almeno la metà dei componenti, tra cui il Presidente, ed almeno due componenti. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
  5. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui piani posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 giorni dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 16 della legge 241/90.
  6. La Commissione per la valutazione dei Piani di Sviluppo Aziendali, 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.

Il progettista può chiedere di essere sentito dalla Commissione, la quale decide in merito a maggioranza. 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.

7. La Commissione per la valutazione dei Piani di Sviluppo Aziendali esprime i seguenti pareri:

- 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.

8. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente e da almeno due commissari, che riporta i pareri espressi sui singoli piani posti all'ordine del giorno. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo Pretorio.

## TITOLO V - DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA' EDILIZIA

### Articolo 27 - Oggetto

1. Sono soggetti a denuncia di inizio attività su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita:
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
  - b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro;
  - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D. Lgs n. 490 del 1999, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
  - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
  - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia
  - f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11;
  - g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
  - h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti,  
Rientrano nel presente punto anche i corpi tecnici per il condizionamento dell'aria, i pannelli solari, le antenne paraboliche non compresi nel precedente articolo 5;
  - j) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli artt. 18 e 19 della Legge regionale 25 Novembre 2002 n.31;
  - k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
  - l) le opere pertinenziali, così come definite all'art.2;
  - m) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola;
  - n) l'apposizione di cartelloni pubblicitari, secondo quanto stabilito dal presente regolamento, le targhe ed insegne non rientranti nelle fattispecie del precedente articolo 5, tende solari aggettanti sullo spazio pubblico.

## **Articolo 28 - Modalità di presentazione e documentazione**

1. La denuncia di inizio di attività edilizia deve essere inoltrata al Sindaco dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune, nei tempi e modi di legge e, comunque, almeno venti giorni prima della data di inizio dei lavori.
2. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti pena l'inammissibilità della stessa:
  - a) copia del documento comprovante il titolo secondo le modalità previste dall'articolo 12 del presente Regolamento;
  - b) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
  - c) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
  - d) piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto, integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno una sezione significativa, con l'indicazione, attraverso adeguati grafismi o campiture, delle demolizioni, delle parti da sostituire o da consolidare;
  - e) relazione tecnico descrittiva dell'intervento, corredata dai relativi calcoli e delle considerazioni giustificative, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista e delle prescrizioni di natura igienico sanitaria nel caso di attività classificate ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni;
  - f) la relazione deve essere firmata da un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e la rispondenza alle norme di attuazione del P.R.G. ed alle prescrizioni del Regolamento Edilizio;
  - g) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'articolo 1 della legge n.13/1989 e del relativo decreto di attuazione;
  - h) nel caso di interventi relativi ad insediamenti

destinati ad attività industriali o produttive occorre presentare, qualora richiesto dalle caratteristiche dell'intervento proposto, il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nel caso l'attività rientri nel D.M. 16/5/1959 n.689;

- i) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (D. Lgs. 11/5/1999 n.152 e D.G.R. 9/6/2003 n. 1053);
  - l) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10x15 montate su cartoncino formato A4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
  - m) parere del Servizio competente dell'Organo Sanitario nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'articolo 13 della L.R.33/90 e successive modificazioni ed integrazioni; od auto certificazione di tecnico abilitato, negli altri casi;
  - n) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta, statali, regionali, comunali, ecc., richiesti dalla legge.
3. Tutti gli elaborati devono essere piegati preferibilmente secondo il formato UNI A4 (mm.210 x 297) e devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.
4. Nel caso di denuncia di inizio di attività edilizia per varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del permesso di costruire sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
5. Nel caso di interventi su insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi del comma sesto dell'articolo 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni, o comunque soggette al rispetto di norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, il professionista attesterà, inoltre, che l'intervento non modifica la situazione preesistente relativamente alle suddette norme.

## **TITOLO VI - ASSEVERAZIONE**

### **Articolo 29 - Oggetto**

1. Sono soggette ad asseverazione le opere interne alle costruzioni che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento Edilizio, non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate dalla lettera A) dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale 02/04/1968, rispettano le originarie caratteristiche costruttive.
2. Quanto disposto al comma 1 non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 490/99 (ex Leggi n.1089/39 e 1497/39) e nel caso in cui l'intervento modifichi la situazione preesistente per quanto concerne il rispetto delle norme vigenti in materia di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e lavoro.
3. Ai fini dell'applicazione del primo comma non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse.
4. E' vietata la ristrutturazione «pesante» di unità immobiliari attraverso l'artificiosa e graduale applicazione delle categorie di intervento «opere interne» e, dunque, ogni intervento dovrà condurre ad un risultato compiuto soddisfacente ad ogni prescrizione e norma urbanistica ed igienico sanitaria.

### **Articolo 30 - Modalità di presentazione e documentazione**

1. Nei casi di cui all'articolo precedente contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco un elaborato grafico indicante le opere da eseguire ed una relazione sulla base di apposito fac-simile predisposto dal Comune.

2. Tale relazione dovrà essere firmata da un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..
  
3. Nel caso di interventi su insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi del comma sesto dell'articolo 13 della Legge Regionale n.33/1990 e successive modificazioni, o comunque soggette al rispetto di norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, il professionista attesterà, inoltre, che l'intervento non modifica la situazione preesistente relativamente alle suddette norme.



## **TITOLO VII - PIANI ATTUATIVI**

### **Articolo 31 - Definizione**

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Regolatore Generale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.

Rientrano fra questi:

- a) piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
- b) piani per l'edilizia economica e popolare;
- c) piani per gli insediamenti produttivi;
- d) piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
- e) programmi integrati.

2. I piani attuativi sono regolati dagli articoli 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni; i piani di recupero sono regolati dagli articoli 27 e 28 della legge 457/78 e successive modificazioni; i programmi integrati sono regolati dalla L.R. 6/95.

### **Articolo 32 - Piani particolareggiati di iniziativa privata. Richiesta**

1~ Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, i proprietari richiedono preventivamente l'autorizzazione a procedere al Comune. Ottenuta l'autorizzazione secondo quanto previsto dalla L.R. 47/78 e successive modificazioni, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al Sindaco.

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

3~La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione dalle norme del P.R.G. ed in conformità con l'articolo 49 della L.R. 47/78, è la seguente:

A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

- 1) estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.,
- 3) planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
  - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
  - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
  - c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
  - d) viabilità e toponomastica;
  - e) altri eventuali vincoli,
  - f) 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, se tali planimetrie, in scala 1:200, contengono informazioni geometriche e strutturali; esse possono essere allegate alla domanda di permesso di costruire degli interventi di recupero edilizio previsti dal piano particolareggiato per supportare la dimostrazione che gli interventi edilizi progettati non arrecano aggravii alla situazione statica degli edifici contigui;
- 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- 6) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;
- 7) documentazione comprovante il titolo e le servitù nonché la mancanza di provvedimenti o domande di condono insolute.

B) ELABORATI DI PROGETTO:

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del

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

- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.
- 4) norme tecniche di attuazione. Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:
  - a) superficie d'intervento;
  - b) superficie catastale;
  - c) superficie territoriale St. Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la Superficie territoriale relativa a ciascuna zona omogenea;
  - d) superficie fondiaria totale;
  - e) superficie fondiaria di ciascun lotto e unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
  - f) superficie utile  $S_u$  e/o volume  $V$  totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
  - g) superficie utile  $S_u$  e/o volume  $V$  esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
  - h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto  $U_f = S_u / S_f$  e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto  $I_f = V / S_f$  massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
  - i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie

per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;

- j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;
- l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
  - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
  - verde pubblico e privato;
  - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
  - recinzioni;
  - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
  - numero e caratteristiche degli accessi carrai

#### C) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA

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

La relazione deve contenere almeno gli elementi necessari alla

verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio.

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

#### D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

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

#### E) SCHEMA DI CONVENZIONE

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

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

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare

nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:

- 1~Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità con l'articolo 27 della Legge n.1570/1941 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente comma, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, deve essere depositata, presso il Comune, apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
- 2~Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi del D. Lgs. n. 490/99 (ex Legge n.1089/1939 e Legge n.1497/1939).
- 3~Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
- 4~Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc..
- 5~Altri nulla osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.
- 6~Parere del competente Servizio Tecnico Bacino ai sensi dell'articolo 13 della legge 64/1974 per le opere strutturali.

### **Articolo 33 - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica. Richiesta**

1. La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione

economica finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

### **Articolo 34 - Approvazione**

1. I piani attuativi di iniziativa privata, sottoposti all'esame preventivo di cui all'articolo 19 della L.R. n.19/1982 e successive modificazioni e sentito il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, sono approvati dal Comune con le procedure dell'articolo 25 della L.R. n.47/78 e successive modificazioni. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati dall'articolo 22 della L.R. n.47/1978 e successive modificazioni. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
3. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure dell'articolo 21 della L.R. n.47/1978 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **TITOLO VIII - DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)**

### **Articolo 35 - Installazione di campeggi**

1. L'installazione di nuovi campeggi, parcheggi per roulotte e per case mobili e simili è consentita solo ove previsto sulle aree destinate a tale scopo nel Piano Regolatore Generale. Per tali previsioni il Comune può applicare l'articolo 27 delle legge 22/10/71 n.865. Per le zone destinata a campeggio va rispettato il rapporto fissato dalla normativa regionale in materia.

### **Articolo 36 - Modalità per l'installazione**

1. L'attività di trasformazione urbanistica consistente nella esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi turistici e/o asili, costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili è subordinata a permesso di costruire con atto d'obbligo.
2. Il permesso di costruire con atto d'obbligo per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari di cui al comma precedente può essere rilasciata dal Responsabile del Servizio soltanto nell'area destinata, dallo strumento urbanistico vigente, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità dell'acquisizione, da parte del titolare o gestore, delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

### **Articolo 37 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari**

1. Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità.
2. In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia



in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

3. Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi assessori.
4. Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici e i campeggi come di seguito definiti:
  - a) villaggi turistici: sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere tende, ruolotte e altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalow, case mobili, ecc.) non vincolati permanentemente al suolo, ma soltanto appoggiati od ancorati;
  - b) campeggi: sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta dei turisti prevalentemente provvisti di tende od altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per via ordinaria senza ricorrere a trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.
5. Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi (tende, roulotte, ecc.), purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.
6. Nei campeggi è consentita la presenza di tende o roulotte installate a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento, purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

### **Articolo 38 - Domanda di permesso di costruire con atto d'obbligo**

1. La domanda per l'allestimento di aree per villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere:
  - a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento nonché le disposizioni legislative a regolamentari vigenti per le singole categorie di complessi emanate dalle autorità competenti per territorio, nazionale e regionale;

- b) l'elezione del domicilio nel Comune, da parte del richiedente, e la designazione del gestore dell'esercizio;
- c) le date di apertura e di chiusura annuale del complesso;
- d) l'impegno di comunicare al Comune, almeno 75 giorni prima della chiusura annuale, il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nel periodo di chiusura.

### **Articolo 39 - Documentazione a corredo della domanda**

1. A corredo della domanda di cui al precedente articolo, devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici in tre copie:
  - a) corografia in scala 1:10000 o 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
  - b) estratto autentico di mappa, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
  - c) planimetria con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con la indicazione delle alberature di alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;
  - d) planimetria di progetto, come al precedente punto c) con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni d'uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza
  - e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
  - f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente regolamento;
  - g) dettagli esecutivi dei vani utili, dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione ecc..
  
2. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di

richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata. La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto d'uso del suolo per cui si chiede il permesso di costruire, il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile, il tipo ed il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalow o case mobili ecc. previsti nel complesso ricettivo, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

3. L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in merito al progetto, il parere delle competenti autorità igienico sanitarie, forestali, ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

#### **Articolo 40 - Servizi e attrezzature comuni**

1. I servizi igienico sanitari di uso comune, con suddivisione per sesso, devono essere dimensionati nella quantità minima di:
  - 1 wc ogni 20 persone o frazione di 20;
  - 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;
  - 1 box doccia ogni 25 persone o frazione di 25; docce all'aperto nella misura minima di 1 ogni 40 persone.Tali servizi devono essere suddivisi a gruppi e localizzati in modo da poter servire, col minimo dei percorsi, tutte le piazzole e devono, inoltre, essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria, alla misura minima di 1 ogni 50 persone, e fontanelle di acqua potabile in ragione di 1 ogni 40 persone.
2. I manufatti destinati a contenere i suddetti servizi devono essere realizzati con materiali e sistemi costruttivi idonei, limitando le murature al minimo. Per le coperture deve essere vietato l'uso di materiali plastici, lamiera metalliche e similari.

3. Le altre attrezzature d'uso comune devono essere realizzate preferibilmente con materiali semplici (pietra, legno, c.a. in vista, ecc.) e ben inserite nell'ambiente. Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

### **Articolo 41 - Attrezzature tecnologiche**

1. Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito elencate:
  - a) Impianto idrico. L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve essere, comunque, dotato di serbatoi che garantiscano una autonomia di almeno 24 ore. Se il complesso ospita più di 300 persone, tale quantità va aumentata di litri 10 a persona per ogni ulteriore 300 unità o frazione di 300. L'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o potabilizzata per una quantità minima di 60 litri/persona. La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentita per i soli servizi igienico sanitari con chiare ed evidenti indicazioni.
  - b) Rete fognante per acqua luride, nere e meteoriche. Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente regolamento. La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.
  - c) Raccolta dei rifiuti. In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti. Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore e lavabile, di almeno 100 litri di capacità ogni 6 piazzole o frazione di sei. I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 20 ml dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore di 100 ml. da quella più lontana. Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.
  - d) Impianti elettrico e di illuminazione. Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole. L'impianto di

illuminazione deve prevedere punti luce ad una distanza massima di 50 ml. l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità veicolare e pedonale, nonché dei servizi ed attrezzature comuni. Il complesso ricettivo deve, altresì, essere dotato di impianto di illuminazione autonoma capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione delle parti comuni per almeno 10 ore consecutive.

- e) Impianto antincendio. Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti e in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi di fornitura dell'acqua (potabile e non potabile) per almeno quattro idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione dei suddetti idranti. In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di 50 ml. dalla piazzola più lontana.

2. E', inoltre, opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

### **Articolo 42 - Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari**

1. Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentirne l'utilizzazione anche agli anziani e alle persone con limitate o impedito capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi, devono essere evitate le barriere architettoniche di cui alla legislazione vigente.
2. Almeno per le attrezzature comuni, nonché per una quota parte delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo e, comunque, nella misura non inferiore al 5% del totale, devono essere rispettate le norme in merito all'eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Inoltre, è opportuno che nei villaggi turistici alcune delle unità temporanee semipermanenti (bungalow, case mobili, ecc.) abbiano le caratteristiche di cui alle norme in merito

all'eliminazione delle barriere architettoniche

### **Articolo 43 - Distanze**

1. Per le distanze e fasce di rispetto si applicano le norme previste dalla legislazione vigente e contenute nel PRG.

**PARTE TERZA - NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE  
ED ALLA FINE DEI LAVORI**

## **TITOLO I - ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Articolo 44 - Punti fissi di linea e di livello**

1. Prima di iniziare i lavori il concessionario è tenuto a richiedere al Sindaco l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite da personale messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.
3. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. La visita deve essere eseguita da parte dell'Ufficio di Polizia Municipale entro dieci giorni dalla ricezione della richiesta. Qualora l'Ufficio di Polizia Municipale si trovi di fronte a rilevanti difficoltà tecniche può chiedere la consulenza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

### **Articolo 45 - Comunicazione di inizio dei lavori**

1. Il titolare di permesso di costruire deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e, quindi, responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Sindaco entro quindici giorni.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
  - a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi



dell'articolo 4 della Legge 05/11/1971, per le opere strutturali;

- b) ricevuta di avvenuto deposito, ai sensi della legislazione sismica, ovvero autorizzazione di cui all'articolo 18 della legge 64/1974, per le sole opere di rilevante interesse pubblico entrambe con allegata copia degli elaborati grafici munita del visto del Servizio Provinciale Difesa del Suolo competente per territorio, per le opere strutturali;
  - c) autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n.3267 (vincolo idrogeologico) solo se prevista per legge o per norma;
  - d) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici ai sensi dell'articolo 28 della legge 10/91;
  - e) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere, se necessario per legge o per norma.
4. Le comunicazioni di inizio dei lavori vengono trasmesse in copia dall'Ufficio Tecnico Comunale all'Ufficio di Polizia Urbana entro tre giorni dal ricevimento.

#### **Articolo 46 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Sindaco che svolge tale attività avvalendosi degli uffici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. Il permesso di costruire e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune, e, quando dovuto, dal Servizio Difesa del Suolo (ex Genio Civile), devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire rilasciata dal Responsabile del Servizio, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Se le visite di controllo accertassero l'esenzione di opere

difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'articolo 15 della Legge n.47/1985, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli articoli 27 e seguenti del D.P.R. n. 380/2001.

5. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Responsabile del Servizio ingiunge gli opportuni provvedimenti.

### **Articolo 47 - Conduzione del cantiere**

1. In ogni intervento edilizie debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti ed, in particolare, del Decreto Legislativo n.494/96 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini.

## **Articolo 48 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Il titolare del permesso di costruire, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Sindaco che, a sua volta, richiederà l'intervento degli Enti competenti.
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 (Legge 1089 dell'1/6/1939).

## **Articolo 49 - Varianti ai progetti**

1. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.
2. Sono varianti essenziali al progetto approvato quelle definite dall'articolo 1 della L.R. n.46/1988. Le suddette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori.
3. Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare:
  - a) quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'articolo 15 della Legge n.47/1985. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono, comunque, essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune, anche successivamente alla realizzazione dei lavori e deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'articolo 15 della legge n.47/1985; la relativa autorizzazione è rilasciata dal Responsabile del Servizio sentito l'Ufficio Tecnico Comunale;
  - b) quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 2 e non comprese fra quelle sopra definite in corso d'opera. Dette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

4. La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti è la seguente:
  - per le varianti di cui al comma 3
    - denuncia di inizio attività al Sindaco, secondo quanto previsto al precedente titolo VI della Parte Seconda;
    - elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste;
    - gli altri elaborati previsti dall'articolo 14 nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni, ecc. iniziali.
5. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del permesso di costruire e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
6. Per una variazione "essenziale" ai sensi dell'articolo 1 della L.R. n.46/1988 che implichi anche variazione "sostanziale" ai sensi della L.R. 35/1984, i lavori potranno essere proseguiti solo in presenza di autorizzazione di variante e della ricevuta di avvenuto deposito al Servizio Provinciale Difesa Suolo dei nuovi elaborati di progetto esecutivo. Se invece la variazione "essenziale" non modifica sostanzialmente gli effetti delle azioni sismiche o non porta a destinazioni di rilevante interesse pubblico, per la prosecuzione dei lavori basterà la nuova autorizzazione di variante; dovrà, comunque, essere trasmessa al Servizio Provinciale Difesa Suolo, prima della fine dei lavori, copia del progetto esecutivo variato con eventuali calcoli e relazioni integrative, e copia del progetto edilizio variato con gli estremi della variante edilizia, al fine di integrare la pratica sismica ed al fine della dichiarazione di conformità delle opere eseguite al progetto depositato. Per una variante al progetto edilizio corrispondente ai casi previsti all'articolo 15 della legge 47/85 (e che quindi non dia luogo alla sospensione dei lavori) e che non sia "sostanziale" ai fini sismici, i lavori possono essere proseguiti e il permesso di costruire in variante può essere richiesto al Comune prima della fine dei lavori; dovrà essere, comunque, trasmessa al Servizio Provinciale Difesa Suolo, prima della fine dei lavori, copia del progetto esecutivo variato, con eventuali calcoli e relazioni integrative, e copia del progetto edilizio variato con gli estremi di richiesta al Comune della variante edilizia, al fine di integrare la pratica sismica ed al fine della

dichiarazione di conformità delle opere eseguite al progetto depositato. Se invece la variante ai sensi dell'articolo 15 della legge 47/1985 comporta una variazione "sostanziale" a fini sismici, occorrerà sospendere i lavori per riprenderli solo dopo l'avvenuto deposito al Servizio Provinciale Difesa Suolo del nuovo progetto esecutivo, corredato dei relativi calcoli e relazioni nonché della copia del progetto edilizio variato con gli estremi della richiesta al Comune della variante edilizia. A criteri analoghi occorrerà attenersi per le varianti che non siano essenziali né possano essere identificati con quelle ai sensi dell'articolo 15 della legge 47/1985.

## TITOLO II - CONCLUSIONE DEI LAVORI

### Articolo 50 - Comunicazione di fine lavori e documentazione per l'abitabilità/agibilità edilizia

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire e comunicata al Sindaco inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.
2. Ai fini della abitabilità/agibilità edilizia, il titolare del permesso di costruire deve presentare al Comune i seguenti documenti:
  - a) dichiarazione di abitabilità/agibilità dell'immobile realizzato, debitamente sottoscritta da un tecnico abilitato;
  - b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ove presenti, e certificato di conformità di cui all'articolo 28 della Legge n. 64/1974;
  - c) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso di costruire e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
  - d) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici, e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare, sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
  - e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'articolo 9 della Legge n.46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
  - f) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del

D.P.R. 24/5/88 n.203;

- g) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale, per gli insediamenti civili, o ,in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni del D. Lgs. n. 152/99 e della D.G.R. n. 1053/2003;
- h) dichiarazione di tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'articolo 11 del D.M. 14/6/1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
- i) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
- l) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
- m) attestazione di avvenuto pagamento della tassa di permesso di costruire comunale
- n) attestazione di avvenuta denuncia ai fini della tassa o canone rifiuti solidi urbani, di aperture ed eventuali occupazioni su suolo pubblico, passi carrai, ecc..

### **Articolo 51 - Classificazione dei locali**

1. Sono locali abitabili o usabili (Categoria A ) quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.
2. Sono locali accessori (Categoria S ) quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo e per ben definite operazioni.
3. I locali non espressamente elencati nell'articolo seguente verranno classificati dal Responsabile del Servizio su parere dei Servizi Tecnici e Sanitari competenti:

- **LOCALI DI CATEGORIA A**

I locali di categoria A, in base alla tipologia d'uso, sono così raggruppati:

- **Gruppo I Categoria A1 residenza**

- **Gruppo II Categoria A2**

- Cat. A2. 1 : uffici e studi pubblici e privati di enti, associazioni, libero professionali, direzionali e assimilabili
- Cat.A2.2: locali ad uso commerciale, esposizioni mostre,
- Cat.A2.3: pubblici esercizi, servizi ricreativi e culturali privati, sale di riunione e di lettura,

biblioteche, sale di ristoranti. mense collettive, self-service e assimilati

- Cat.A2.4: artigianale di servizio, ambulatori

- **Gruppo III Categoria A3**

- laboratori artigianali ed industriali di produzione e trasformazione, lavanderie artigianali ed industriali, officine meccaniche ed autorimesse non destinate al solo posteggio dei mezzi magazzini e depositi in cui la permanenza si prolunghi oltre le operazioni di carico e scarico
- laboratori di produzione, conservazione e trasformazione prodotti alimentari e macelli

- **Gruppo IV Categoria A4**

- Cat. A4.1 : alberghi, pensioni, strutture per il soggiorno temporaneo delle persone
- Cat. A4.2 : case di cura, ospedali. centri di assistenza socio sanitaria
- Cat. A4.3: locali di divertimento, di spettacolo e per attività sportive (cinema, discoteche, piscine e assimilabili)
- Cat. A4.4 scuole pubbliche e private

- **Gruppo V Categoria A5**

- locali di ricovero e sosta per animali (canili, stalle, porcilaie e assimilabili)

- **LOCALI DI CATEGORIA S**

I locali di categoria S, in base alla tipologia d'uso sono così raggruppati:

- Cat.S1: cucine in nicchia, tavernette. servizi igienici e bagni in genere, locali di servizio condominiali, spogliatoi collettivi
- Cat.S2: vani scale che collegano più di due piani, lavanderie private, stenditoi e simili, autorimesse di solo posteggio, depositi o archivi in cui la permanenza è limitata al solo carico e scarico
- Cat.S3: ripostigli, vani guardaroba con superficie inferiore a 9 mq., vani scale colleganti solo due piani, vani tecnici

## **Articolo 52 - Caratteristiche dei locali**

### **CARATTERISTICHE E DIMENSIONI DEI LOCALI ABITATIVI (CAT. A1)**

- Altezza > m.2,70 salvo quanto previsto all'articolo 36; nel caso di soffitti e tetti inclinati ed in presenza di zone



soppalcate tale misura è da intendersi come altezza media ponderale.

In nessun punto del locale dovrà aversi altezza < m.2,00.

- Rapporto di illuminazione ed aerazione > a 1/8 (0,125) da calcolarsi nel rispetto delle seguenti condizioni : per vani con superficie illuminante interessata da balconi, porticati o aggetti sovrastanti di profondità superiore a m. 1, la dimensione minima della superficie illuminante, deve essere incrementata di mq. 0,05 ogni 5 cm. di ulteriore oggetto oltre il metro; qualora i vani si affaccino esclusivamente su cortili la distanza normale minima da ciascuna finestra al muro opposto dovrà essere > m. 6.

- Superfici:

Vani abitativi generalmente intesi (es. tinello, studio, sala gioco e hobby) > mq.9,00

Superfici minime per locali ad uso specifico:

Cucina > mq.6,00; sono consentite cucine in nicchia con S > mq.3,00 in appartamenti di superficie inferiore ai mq. 100, tali cucine in nicchia devono avere un'ampia comunicazione con il locale soggiorno (minimo m. 1,50) è comunque da assicurare per le cucine o cucine in nicchia l'aspirazione di odori ed esalazioni prima che si diffondano.

Cucina in nicchia - soggiorno > mq. 17,00

Soggiorno, pranzo, camera da letto a due posti > mq. 14,00

Camera da letto a un posto > mq.9,00.

Due locali adiacenti possono essere considerati come ambiente unico, di conseguenza si dovranno sommare le superfici e il R.I.A. quando l'apertura di comunicazione fra i due locali misura almeno m.2.00.

Soppalchi : la proiezione orizzontale non deve eccedere il 40% della superficie del locale (vedi articolo specifico).

#### **CARATTERISTICHE E DIMENSIONI DEI LOCALI ACCESSORI ( Cat. S)**

- Locali Cat. S1

Altezza media > m.2,40 ( > m. 2,30 se ai piani non abitabili) salvo quanto previsto all'articolo 36

Altezza minima > m.2,00 salvo quanto previsto all'articolo 36

R.I.A.> 1/12 (0,083) salvo quanto previsto all'articolo 36

- Locali di Cat. S2- S3.

Altezza media e minima > m.2,00 salvo quanto previsto all'articolo 36

I servizi igienici possono essere «ciechi» e dotati di aspirazione forzata con canna di esalazione al tetto solo nel caso in cui vi sia un servizio già dotato di areazione naturale o in unità abitative minimali ( mono o bilocali ) o in edilizia di cui alla Legge 166/75 e successive modifiche ed

integrazioni.

I servizi igienici e i relativi anti devono avere una superficie minima di mq. 3,00 con un lato uguale o maggiore di m. 1,80 per le nuove costruzioni e di m.1,20 per le costruzioni esistenti ed i bagni di servizio. Il servizio igienico deve essere completamente rivestito con materiale ceramico fino ad un'altezza minima di m.2,00; qualora nell'antibagno sia presente un lavabo o una doccia anche questo deve essere rivestito come precedentemente indicato.

I servizi igienici ed i bagni non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso un disimpegno. Nel caso di unità edilizia con più servizi igienici il principale deve avere le caratteristiche precedenti mentre per gli altri è consentito l'accesso dai locali a cui sono specificatamente attribuiti, escluse le cucine. E' comunque vietato costruire servizi igienici all'esterno del fabbricato.

#### **ALLOGGI E IMPIANTI MINIMI**

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per due persone.

Ogni unità edilizia di abitazione, anche monostanza, deve essere fornita di una zona soggiorno - pranzo, di una cucina o zona cottura e di almeno un servizio igienico completo di w.c., lavabo, bidet, vasca o doccia.

#### **LOCALI AI PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI**

I locali dei piani interrati e seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione ma solo a servizi facenti parte dell'abitazione.

Sia i locali seminterrati che quelli interrati debbono avere aperture per assicurare una costante naturale aerazione direttamente dall'esterno. E' vietata l'emissione di esalazioni, gas, vapori, polveri attraverso le aperture che danno aria a tali locali.

#### **LOCALI SOTTOTETTO**

I locali sottotetto aventi altezza media  $>$  m.2,20 sono classificati locali abitabili e, pertanto, dovrà essere prevista altezza minima  $>$  m. 1,80, R.I.A.  $>$  1/16, superficie minima  $>$  mq. 9,00.

I locali sottotetto aventi altezza media  $>$  m.2,20 e altezza minima  $>$  m.1,80 possono essere individuati come accessori rispettando in toto i parametri per questi previsti.

I locali sottotetto aventi altezza media  $<$  a m. 1,80 possono

essere indicati solo come sgombero e avere una sola apertura per locale di superficie massima di mq. 0,40.

### **SOPPALCHI**

I soppalchi aperti, ad uso abitabile o accessorio, sono sempre consentiti quando in qualsiasi punto del soppalco e del locale sottostante sono rispettati i parametri propri della categoria di appartenenza dichiarata (abitativo od servizio come specificato negli articoli precedenti).

- la superficie del soppalco non può coprire più del 40% della superficie del locale sottostante.

Nella parte aggettante del soppalco deve essere previsto un idoneo parapetto avente le caratteristiche indicate nello specifico articolo.

### **EDIFICI AD USO NON RESIDENZIALE** **CARATTERISTICHE E REQUISITI IGIENICI GENERALI**

#### **LOCALI CATEGORIA A 2**

Locali di Categoria A2.1 : sono equiparati a locali di categoria A1

Superficie > mq 9;

R.I.A. > 1/8 (0.125);

Altezza media > m. 2,70 e minima > m. 2.00

Per ogni operatore negli uffici dovrà essere prevista una superficie/lavoro > mq. 6

Locali di Categoria A2.2 - A2.3 - A2.3:

- Altezza media > m.3,00 con altezza minima > m. 2,70 ove non in contrasto con altra normativa o articoli specifici di questo Regolamento.

Per le attività commerciali, ove non diversamente previsto da altra normativa o articoli specifici di questo regolamento, altezza media e minima > m 2, 70.

Per attività a ridotto impatto igienico sanitario può essere ammessa altezza media e minima < m. 2, 70 , previa presentazione di motivata richiesta da parte dell'interessato e dopo valutazione tecnica favorevole subordinata, se ritenuto necessario, al posizionamento di un idoneo impianto di ventilazione o condizionamento, da parte dei Servizi del Dipartimento di Prevenzione.

- Rapporto di illuminazione > 1/8 (0,125)

- Rapporto di aerazione > 1/16 (0,0625)

- Superficie minima di mq.20,00

Per le strutture ambulatoriali valgono le disposizioni

previste dalla normativa regionale

### **LOCALI CATEGORIA A3**

- Altezza media e minima > m. 3,00
- Rapporto di Illuminazione > 1/8 (0,125).
- Rapporto di Aerazione > 1/16 (0,0625)
- Superficie > mq. 20

### **LOCALI CATEGORIA A4**

Per tali attività, ove non regolamentate da specifiche normative nazionali o regionali, si dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

- Altezza media e minima > m. 3,00

I locali destinati ad uso proprio degli ospiti (es. stanze di degenza, stanze di alberghi o pensioni) debbono rispondere alla prescrizioni in vigore per le stanze da letto in edilizia residenziale privata per quanto riguarda le superfici. Per tali locali è ammessa, inoltre, una altezza media e minima > 2,70 purché sia garantito il mantenimento della cubatura complessiva del locale attuando un incremento di superficie.

- R.I.A. > 1/8 (0,125)

### **LOCALI CATEGORIA A5**

I requisiti, finalizzati alla specificità di utilizzo dell'allevamento dovranno rispettare le norme vigenti garantendo idonee condizioni ergonomiche degli animali allevati nel rispetto dei requisiti generali di cui all'articolo di edilizia speciale.

### **ALTEZZE**

Dovranno comunque prevedersi altezze > 3mt. per:

- i laboratori con più di 5 addetti;
- lavorazioni tabellate dal D.P.R. 303/56 e successive integrazioni, lavorazioni soggette ad assicurazione obbligatoria contro le malattie professionali ai sensi della normativa vigente;
- lavorazioni che producano elevata rumorosità o elevate temperature.

Le altezze di cui sopra possono essere derogate o subordinate a specifiche prescrizioni da parte del Servizio PSAL d'intesa con il Servizio di Igiene pubblica, quando ricorrano motivate esigenze tecniche.

### **ILLUMINAZIONE NATURALE ED ARTIFICIALE**

- Fatte salve motivate esigenze tecniche i locali di vita e di lavoro devono sempre essere illuminati con luce naturale.

L'intensità, la qualità, la distribuzione delle sorgenti di luce artificiale devono essere idonee allo svolgimento dello specifico compito visivo integrando, ove necessario, con sistemi di illuminazione localizzata.

#### **LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI**

E' vietato adibire a locali di lavoro locali chiusi interrati e seminterrati.

Quando ricorrano particolari esigenze tecniche e/o per attività a ridotto rischio igienico sanitario può essere derogato da quanto sopra con esplicita autorizzazione del Servizio di Igiene Pubblica e del Servizio PSAL, per i rispettivi ambiti di competenza.

Per ottenere la deroga saranno richiesti specifici presidi tecnici integrativi per aerazione, illuminazione e sicurezza, Non è ammessa deroga per lavorazioni o depositi con pericolo di esplosione e/o incendio, con sviluppo di emanazioni nocive o sviluppo di alte temperature.

#### **LOCALI ACCESSORI A SERVIZIO DI ATTIVITA'**

Sono locali o ambienti accessori a servizio di attività:

- servizi igienici, docce, antiservizi, spogliatoi collettivi, ripostigli, depositi, magazzini, mense, ambulatori aziendali, archivi.

I locali accessori a servizio di attività dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

##### a)servizi igienici, docce, antiservizi:

Sono equiparati a locali di categoria S1 e, pertanto, dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

- Altezza media > m.2,40 Altezza minima > m 200 R.I.A. > 1/12.

Sono ammessi locali non aerati ed illuminati dall'esterno purché dotati di ventilazione forzata garantendo almeno 3 ricambi aria/ora o soluzioni tecniche equivalenti ed idoneamente illuminati con luce artificiale.

- Superficie minima di mq. 1,00 con un lato di almeno m 1,80

Nei locali di lavoro deve essere messa a disposizione dei lavoratori acqua in quantità sufficiente, tanto sia per uso potabile che idrico.

Tutti gli insediamenti devono essere forniti di w.c. e anti aerati direttamente dall'esterno, convenientemente riscaldati nella stagione fredda, separati per sesso, con porte e pareti divisorie a tutta altezza e in numero non inferiore a 1 per ogni 10 persone occupate o frazione per turno.

Quando si svolgono attività insudicianti, gli insediamenti devono essere forniti di docce con acqua calda e fredda, tali docce devono essere individuali, in locali distinti per i due

sessi e riscaldate nella stagione fredda. Il numero delle docce non deve essere inferiore a 1 ogni 10 persone occupate o frazione per turno.

I lavandini devono essere in numero di almeno 1 per ogni 5 dipendenti o frazione inferiore di occupati per turno.

I w.c. e le docce devono essere rivestiti con materiale lavabile fino ad un'altezza minima di m.2,00. E' vietato costruire servizi igienici posti all'esterno del fabbricato (in casi particolari può essere autorizzata la costruzione, in un unico locale, del w.c. e della doccia).

#### b) spogliatoi

Tutti gli insediamenti produttivi in cui si svolgono lavorazioni particolarmente insudicianti o comunque al di sopra di 5 addetti devono disporre di locale spogliatoio distinto per i due sessi, non comunicanti direttamente con il w.c., arredati con armadietti a doppio scomparto e riscaldati durante la stagione fredda.

Gli spogliatoi sono equiparati a locali di categoria S1 e, pertanto, dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

- Altezza media > m.2,40 ; Altezza minima > m.2,00
- R.I.A. > 1/12

Sono ammessi locali non aerati ed illuminati dall'esterno purché dotati di ventilazione forzata garantendo almeno 3 ricambi aria/ora o soluzioni tecniche equivalenti ed idoneamente illuminati con luce artificiale

- Superficie minima > mq.2,00 con lato minore > m. 1 ed una superficie minima di mq. 1,00 per ogni addetto occupato per turno

#### c) locali di riposo

Gli insediamenti produttivi usuranti, a rischio per la sicurezza e la salute dei lavoratori o che comunque occupano più di 10 addetti debbono avere un locale di riposo per i dipendenti. I locali di riposo devono essere idoneamente arredati e riscaldati durante la stagione fredda nonché provvisti di cassetta di medicazione ove non sia presente un locale infermeria. I locali di riposo sono equiparati a locali di categoria A1 e, pertanto, dovranno rispettare seguenti parametri edilizi:

- Altezza minima e media > m.2,70
- R.I.A. > a 1/8
- Superficie > mq. 9,00 con una superficie minima di mq. 1,50 per ogni addetto occupato per turno

#### d) mense:

Gli insediamenti produttivi che occupano più di 30 addetti devono possedere un locale mensa o cottura, isolato dall'ambiente di lavoro, riscaldato nella stagione fredda; è

consentita deroga nel caso in cui l'azienda sia convenzionata con una mensa interaziendale limitrofa.

I locali mensa sono equiparati a locali di categoria A1, pertanto, dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

- Altezza minima e media > m.2,70
- R.I.A. > a 1/8. Sono ammessi locali non aerati ed illuminati dall'esterno purché idoneamente illuminati con luce artificiale e dotati di impianto di ventilazione artificiale e condizionamento; tali impianti dovranno essere preventivamente sottoposti al parere del Dipartimento di Prevenzione ed essere da questo ritenuti idonei
- Superficie > mq. 9,00 con una superficie minima di mq. 1,50 per ogni addetto occupato per turno

e) ambulatori aziendali e locali infermeria

Gli insediamenti produttivi, nei casi specifici previsti da legge e comunque ove siano presenti più di 50 addetti, devono possedere un locale infermeria idoneamente arredato, attrezzato, riscaldato, dotato di lavandino ed acqua corrente. Il datore di lavoro deve, comunque, sempre garantire la presenza dei presidi sanitari necessari per garantire le prime cure.

Locale infermeria ed ambulatorio aziendale sono equiparati a locali di categoria A1 e, pertanto, dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

- Altezza > m.2,70
- R.I.A. > a 1/8 Superficie > mq.9,00.

f) depositi e magazzini ripostigli archivi.

Tali locali sono equiparati a locali di categoria S1 e, pertanto, dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

- Altezza media > m 2,40
- Altezza minima > m 2,00
- R.I.A. > 1/12.

Sono ammessi locali non aerati ed illuminati dall'esterno nel caso non vi sia permanenza di personale; ove la permanenza del personale sia saltuaria dovrà essere previsto un impianto di ventilazione forzata atto a garantire almeno 3 ricambi aria/ora o soluzioni tecniche equivalenti ed essere idoneamente illuminati con luce artificiale.

Nel caso in cui in tali locali si svolga attività lavorativa costante e/o regolare questi dovranno rispettare le caratteristiche proprie dei locali di lavoro.

L'accorpamento in un unico locale di più funzioni assistenziali (es. mensa, infermeria, riposo..) può essere ammessa in via straordinaria a fronte di motivata richiesta.

## **SOPPALCHI**

Per i soppalchi aperti valgono le prescrizioni generali di cui sopra.

Inoltre dovrà essere indicato e riportato, su apposita cartellonistica resa ben visibile, il carico massimo.

## **Articolo 53 - Certificato di conformità edilizia e agibilità delle costruzioni**

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità delle costruzioni è disciplinato dalla legge regionale in materia.
2. La richiesta del certificato deve essere corredata da una dichiarazione rilasciata dalla ditta o dalle ditte che hanno installato gli impianti per la fornitura dei servizi al fabbricato (impianti elettrici, termici, del gas, dell'acqua, ecc.) o, nel caso di lavori realizzati in economia diretta, da un tecnico abilitato nei settori specifici, attestante che gli impianti sono conformi alle leggi e disposizioni vigenti in materia.

## **Articolo 54 - Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità**

1. Il Responsabile del Servizio, 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, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio.
3. Per le abitazioni esistenti il Responsabile del Servizio 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 = 28 m<sup>2</sup> per alloggio), o di altezza ( $h$  minima = 2,20 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;
- h) opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche.

## **PARTE QUARTA - NORME PARTICOLARI**

## **TITOLO I - TUTELA DELL'AMBIENTE**

### **Articolo 55 - Regolamentazione delle acque reflue**

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

### **Articolo 56 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee**

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

dovranno essere documentate, in sede di richiesta di permesso di costruire, le caratteristiche tecnico costruttive dell'opera di presa e la potabilità dell'acqua attinta.

### **Articolo 57 - Salvaguardia e formazione del verde**

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. La scelta e la collocazione delle essenze è regolamentata dal P.R.G. e dalle relative Norme di Attuazione.
2. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m. ,rilevato a un metro dal colletto, devono essere conservate.
3. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità, mediante apposito nulla osta del Responsabile del Servizio che si avvarrà eventualmente, della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio della attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole di P.R.G..
4. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'articolo 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.

## **TITOLO II - PRESCRIZIONI VARIE**

### **Articolo 58 - 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.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un intervento urgente alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, preventivo permesso di costruire, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E', comunque, fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 106 del T.U. 1934 della Legge Comunale e Provinciale.

### **Articolo 59 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio**

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Negli edifici classificati tipologicamente o, comunque, di

età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
4. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli Uffici comunali competenti all'interno del centro storico, come delimitato dal P.R.G., e secondo il Piano del Colore.
5. Per qualsiasi modifica dell'aspetto, esterno od interno, di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico vincolati ai sensi de D. Lgs. n. 490/99 (ex legge 01/09/1939 n.1089), oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.
6. Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc..
7. Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento od opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, che dalle altre autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.
8. Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico, non può essere asportato, spostato o, comunque, modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e,

nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dal competente organo regionale.

9. Nel caso di demolizione, di ristrutturazione o risanamento di immobili, il Responsabile del Servizio può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservate in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.
10. Qualora, durante i lavori, siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a farne sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico ed artistico.

### **Articolo 60 - 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.10 per le sporgenze, cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml.2,50 dal suolo;
  - b) cm.160 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml.6,00 dal piano del marciapiede e/o del piano stradale;
  - c) 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 soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Responsabile del Servizio può

consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc..

### **Articolo 61 - Allineamenti**

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Responsabile del Servizio 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 per questo anche in deroga alle distanze previste dalle Norme Tecniche di Attuazione.

### **Articolo 62 - Coperture, canali di gronda, pluviali**

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



### **Articolo 63 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico**

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

### **Articolo 64 - Numerazione civica**

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

### **Articolo 65 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc..**

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intendano apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
2. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni, ad altro tributo, eventuale canone o altro che le leggi od i regolamenti prevedano.
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. L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio. Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre, se richiesto, essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico. Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate. L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione. L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostacolo ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini. Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal file esterno dell'edificio più di cm.10. E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede e, comunque, non superiore a ml.1,20 e ad un'altezza non inferiore a ml.2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegna è vietata in assenza di marciapiede. In casi di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità; ove non ottemperino, il Responsabile del Servizio può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.
5. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite od in buono stato o quando, per sopravvenute

necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

6. Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento ed opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, vetrine, insegne, targhe in maniera organica ed unitaria.
7. A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano esse collocate o meno a ridosso delle costruzioni visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producano abbagliamento.
8. Sono, comunque, vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o architettonico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.
9. Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dai centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada.
10. Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistano vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione, da parte del richiedente, del nulla osta della competente autorità.
11. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono, comunque, vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

12. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che non può superare i quindici giorni, stabiliti nella diffida dall'ente proprietario della strada o, per le autostrade in permesso di costruire, dall'ente concedente, nonché dal Responsabile del Servizio. Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'ente a spese del titolare del permesso di costruire.
13. Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo incorre nelle sanzioni previste dalla vigente legislazione.
14. Quando non nuociano al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini, il Responsabile del Servizio può autorizzare, con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
15. Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm.50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.
16. Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml.2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela, o le frange che scendano al di sotto di cm.2,20 dal marciapiede. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende devono essere realizzate con forma, dimensione e colore e decorazione omogenee. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.
17. Le autorizzazioni di cui ai commi precedenti, nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico od ambientale o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demanziali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

## **Articolo 66 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse**

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno ml.2,50. Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno ml.10 misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).
3. Le rampe per il transito dei veicoli, all'interno o all'esterno degli edifici, non devono, comunque, avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad una altezza pari a ml.0,90.

## **Articolo 67 - Marciapiedi e porticati**

1. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti o, comunque, di ripari nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili, comunque accessibili, che prospettano su zone di terreno, rampe o parti di edifici con un dislivello superiore a ml.0,50.
2. I marciapiedi lungo le strade (pubbliche o private) e le piazze non devono avere larghezza inferiore a ml.1.20.

## **Articolo 68 - Strade, passaggi privati e cortili**

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

- 2.E' facoltà del Responsabile del Servizio 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.Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.
- 4.La coltivazione dei terreni situati ai lati delle strade provinciali, comunali, consorziali e vicinali di uso pubblico non deve arrecare danno al manto stradale. In particolare deve essere evitata la caduta di zolle dalle scarpate nelle cunette o nel manto stradale; i lavori di aratura devono essere effettuati rispettando una distanza minima di cm.50 dal ciglio delle scarpate o dalle cunette. E', altresì, assolutamente vietata la percorrenza o l'attraversamento delle strade ai mezzi cingolati.

### **Articolo 69 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini**

- 1.Per cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini si intendono le aree scoperte interne agli edifici circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro. In particolare:
  - patio: lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani con normali minime non inferiori a ml.6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a ml.4,00;
  - chiostrina: lo spazio interno di superficie minima superiore ad  $\frac{1}{8}$  di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a ml.20,00 e con una normale davanti ad ogni finestra non inferiore a ml.3,00 o ad  $\frac{1}{3}$  dell'altezza della più alta parete verticale;
  - cavedio: lo spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a mq.0,65 e sul quale non si aprono vedute. Tale spazio

deve essere percorribile per tutta la sua altezza e attrezzato con scala alla marinara e avere aerazione naturale.

2. I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
3. 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.
4. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
5. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o, quanto meno, ispezionabili e dotate, sul fondo, di cunetta per le acque di deflusso.
6. Il Comune può concedere strisce di terreno di suolo pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.
7. Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo un'efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.
8. Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati o per parcheggi. In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezze superiori a ml.1,00.

## **Articolo 70 - 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.
3. Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio devono essere delimitate o recintate.

## **Articolo 71 - Occupazione di suolo pubblico**

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



mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze ed, in particolare, è vietata la preparazione di malte sul manto stradale. Il trasporto dei materiali di rifiuto od utili deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Responsabile del Servizio.

6. Dopo il compimento dei lavori il costruttore procede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre trenta giorni dall'ultimazione dell'opera. In caso di inadempienza il Responsabile del Servizio può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.
7. La sosta continuata di ruotote, rimorchi e carrelli sulle vie e spazi pubblici non può avvenire per un periodo superiore a cinque giorni; dopo tale periodo detti mezzi devono essere rimossi. In caso di inadempienza il Responsabile del Servizio può disporre la rimozione del veicolo.
8. E' interdetta la sosta di nomadi ad una distanza inferiore a 2000 metri dal perimetro di cui al punto 3 del 2° comma dell'articolo 13 della L.R. n.47/78. Possono essere previste nello strumento urbanistico generale piazzole di sosta opportunamente attrezzate ed a una distanza non inferiore a 2000 metri.
9. La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio. Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, fra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici. Il rilascio dell'autorizzazione è, comunque, subordinato all'assenso dimostrato dal proprietario del suolo; il Responsabile del Servizio può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

## **Articolo 72 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua**

1. Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di esso, di cassette per il recapito della corrispondenza adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.
2. I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

## **Articolo 73 - Antenne radiotelevisive**

1. Nelle nuove costruzioni ,ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possano essere installati gli apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata, per corpo scala.
2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e, nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi e opportunamente rivestiti in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.
3. E' facoltà del Responsabile del Servizio richiedere in ogni momento per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

## **Articolo 74 - Installazione di antenne paraboliche satellitari**

1. Le indicazioni previste dal presente articolo si riferiscono all'intero centro storico e, per la restante parte del territorio urbanizzato, ai fabbricati siti sulle pubbliche

vie.

2. Tutti gli immobili composti da più unità abitative che già possiedono un impianto centralizzato per la ricezione dei tradizionali programmi tv oppure che vogliono installare impianti centralizzati per la ricezione dei tradizionali programmi tv si avvalgono di norma di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.
3. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
4. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non 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 alla pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e, comunque, rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con l'Ufficio Comunale competente le soluzioni più adeguate.
5. E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti ed organizzazioni pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico e artistico nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica con particolare riguardo alle zone panoramiche.
6. Nel caso di installazione di antenne paraboliche non conformi alle presenti norme regolamentari l'Ufficio Comunale competente può intimare l'adeguamento, procedendo in caso di inerzia, alla rimozione delle stesse.
7. Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere

di norma le seguenti dimensioni massime : 120 cm. di diametro per impianto collettivo e 85 cm. di diametro per impianto singolo. Esigenze particolari che dovessero richiedere maggiori dimensioni potranno essere valutate con l'Ufficio Comunale competente.

8. Le antenne paraboliche devono presentare una colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura.
9. Sul disco dell'antenna parabolica, a garanzia ed affidabilità del prodotto, è autorizzata, con una dimensione non superiore ad un decimo della superficie complessiva dell'antenna, la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore della stessa.
10. Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla legge 46/90 a tutela della sicurezza sugli impianti.
11. Restano salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica nonché quelle che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico ed i procedimenti edilizi.

### **Articolo 75 - Installazione di pannelli solari**

1. L'installazione di pannelli solari in tutti gli edifici del territorio comunale è soggetta a richiesta di autorizzazione al Sindaco su parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio. Tale richiesta va presentata unitamente ad una breve relazione descrittiva.
2. Se interessa edifici esterni al centro storico e privi di interesse artistico o storico e, per il territorio agricolo, gli edifici classificati nella normativa agricola come «privi di valore» e «tipologici» dal P.R.G., non esistono limitazioni di alcuna natura per l'installazione di pannelli solari.
3. In considerazione della natura paesistica del centro storico combinata al territorio montano del Comune, è vietata la installazione di pannelli solari di qualsiasi tipo negli edifici del centro storico, negli edifici esterni allo stesso, ma classificati nello strumento urbanistico come edifici di interesse artistico o storico e negli edifici in

zona agricola classificata di valore architettonico o monumentale.

4. Ove, su parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, pur nel rispetto delle presenti norme, ostassero gravi motivi di compromissione estetica dell'edificio o del tessuto edilizio circostante, il Responsabile del Servizio può, in deroga alle presenti norme, negare l'autorizzazione all'installazione dei pannelli solari.
5. Per tutti gli edifici vincolati a norma di legge e sottoposti al controllo della Soprintendenza ai beni artistici e architettonici le installazioni di cui alle presenti norme sono subordinate al relativo nulla osta.

## TITOLO III - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE

### Articolo 76 - Distanze fra gli edifici e dai confini

1. La distanza fra i fabbricati ed il confine interno di proprietà non deve essere inferiore ai seguenti minimi:
  - a) a ml.5,00, quando l'edificio fronteggi il lato del confine per uno sviluppo non superiore a ml.12;
  - b) alla metà dell'altezza massima consentita, nella zona dalle prescrizioni urbanistiche vigenti, con un minimo di mt.5.00, quando l'edificio fronteggi il lato del confine per uno sviluppo superiore a ml.12;
  - c) a ml.5,00, quando si tratti di confine con area a verde di uso pubblico o, comunque, non destinata alla edificazione dalle prescrizioni urbanistiche vigenti.
2. Possono essere ammesse distanze inferiori fra gli edifici e tra questi e i confini di proprietà:
  - a) tra gli edifici soggetti a restauro o ricostruzione, nelle zone di interesse storico ed ambientale;
  - b) tra gli edifici principali e i locali accessori;
  - c) tra edifici compresi entro una lottizzazione planovolumetrica o un progetto edilizio unitario e tra questi e i confini di proprietà interni alla lottizzazione, purché siano rispettate le distanze minime tra le pareti antistanti, di cui all'articolo 83.
3. E' ammessa la costruzione a confine secondo le norme del Codice Civile e, in caso di edificio preesistente, purché l'altezza del nuovo edificio si armonizzi con quella del preesistente. La costruzione a confine è, comunque, esclusa nelle zone definite di espansione residenziale dagli strumenti urbanistici vigenti.
4. Non si considera ai fini delle distanze dai confini e dai fabbricati lo spessore dell'eventuale isolamento a cappotto coibentante, fino ad un massimo di cm.6, negli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme e purché la fronte interessata non si trovi sulla pubblica via.
5. Le costruzioni e gli impianti connessi all'attività produttiva non qualificabili come costruzioni edilizie e non assimilabili ad esse, né per rilevanza spaziale e

volumetrica, né dal punto di vista tecnologico, costruiti in generale con tecnologie proprie dell'impiantistica industriale (quali tunnel di collegamento, impianti tecnologici scoperti, condotti, nastri trasportatori e similari) devono rispettare una distanza minima dai fronti stradali di ml.5.00.

### **Articolo 77 - Distanze tra pareti antistanti - visuali**

1. La distanza fra pareti o settori di parete antistanti, finestrati con finestre di locali di abitazione delle categorie A1 e A2, non deve essere inferiore all'altezza della parete più alta, con un minimo assoluto di ml 10.
2. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, quando gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 18.
3. La distanza fra pareti o settori di pareti antistanti, anche quando una sola è finestrata, con locali delle categorie S1, S2, S3, di cui al precedente articolo 52, non può essere inferiore a ml.10.
4. Fra le pareti antistanti di uno stesso edificio o di edifici soggetti a lottizzazione planovolumetrica od a progetto edilizio unitario, sono ammesse distanze inferiori alle suindicate.
5. Qualora le pareti antistanti non siano parallele fra loro, le distanze di cui al primo comma del presente articolo vanno misurate sulla perpendicolare alla finestra dei locali delle categorie A1, A2, A3, nelle condizioni più favorevoli, passante per la mezzera della finestra stessa.
6. Tra le pareti di edifici soggetti a restauro od a conservazione dell'aspetto o del volume, è ammessa la conservazione delle distanze preesistenti, qualora esse siano inferiori ai minimi indicati. Dette distanze devono essere computate senza tenere conto delle costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico,

## **Articolo 78 - Distanze fra fabbricati tra i quali siano interposte strade. Distanze dalle strade**

1. Le distanze minime fra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, salvo maggiori prescrizioni dei piani urbanistici vigenti (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti), devono corrispondere alla larghezza della strada (esclusi i marciapiedi) maggiorata di:
  - ml.5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml.9,50;
  - ml.7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra i ml.9,50 e ml.15,00;
  - ml.10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml.15 e per tutte quelle interessanti zone industriali anche se di larghezza inferiore.
2. Qualora le distanze fra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
3. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che fanno oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.
4. Tra gli edifici compresi nelle zone di interesse storico e ambientale per i quali sono prescritti il restauro, la conservazione del volume o la conservazione degli allineamenti, sono consentite distanze inferiori.



## **PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI FINALI**

## **TITOLO I - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### **Articolo 79 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti**

1. Gli edifici esistenti che non rispondano alle prescrizioni del presente regolamento, in tutto od in parte, devono, in caso di opere di ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.
2. Il Responsabile del Servizio, per motivi di pubblico interesse, può, sentita la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio e, se del caso, l'autorità regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle Leggi che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.
3. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve, comunque, essere prescritta nei casi in contrasto con il presente regolamento.
4. Gli interessati devono adeguarsi entro il termine di due anni.

### **Articolo 80 - Tolleranze**

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono, pertanto, abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime e i requisiti minimi.
2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal D.Lgs. n. 490/99 (ex legge n. 1089/39).
3. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del

requisito stesso.

### **Articolo 81 - Prescrizione di abusi edilizi minori**

1. Si ritengono sanate a tutti gli effetti e non si procede, pertanto, all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abusività che non abbia comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione.

### **Articolo 82 - Sanzioni**

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni di cui all'articolo 106 del T.U.L.C.P. n.383/1934, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia. Le entità delle sanzioni corrispondenti ad ogni singola violazione sono stabilite dalla Giunta Comunale con apposito atto deliberativo.

### **Articolo 83 - Entrata in vigore**

1. Il Regolamento 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 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.

#### **Articolo 84 - Norme transitorie**

1. In sede di prima applicazione la dichiarazione di indirizzi viene espressa dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio entro centoventi giorni dal suo insediamento; in difetto, la Giunta Comunale provvede alla revoca dei componenti e/o alla nomina di una nuova Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.
2. Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore e rimangono sottoposti alla disciplina previgente.

#### **Articolo 85 - Modelli di riferimento e facsimile**

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento è obbligatorio l'uso della modulistica tipo predisposta dal Comune.
2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di facsimile purché riproducano fedelmente l'originale.

#### **Articolo 86 - Regolamento d'igiene**

1. Per tutto quanto non contemplato nella presente parte si farà riferimento al Regolamento Comunale d'Igiene e Sanità.

## SOMMARIO

<b>PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>1</b>
TITOLO I - NORME PRELIMINARI .....	2
<i>Articolo 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio .....</i>	<i>2</i>
<i>Articolo 2 - Definizioni .....</i>	<i>2</i>
TITOLO II - TIPI DI INTERVENTO .....	11
<i>Articolo 3 - Definizioni degli interventi .....</i>	<i>11</i>
<u>D1) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO A: IL TIPO D'INTERVENTO</u>	
<u>PREVEDE: .....</u>	<u>14</u>
TITOLO III – TITOLI ABILITATIVI .....	20
<i>Articolo 4 – I titoli abilitativi .....</i>	<i>20</i>
TITOLO IV - LA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO .....	20
<i>Articolo 5 - Definizione e compiti .....</i>	<i>20</i>
<i>Articolo 6 - Composizione e nomina .....</i>	<i>21</i>
<i>Articolo 7 - Funzionamento .....</i>	<i>22</i>
<i>Articolo 8 – Rapporto consuntivo .....</i>	<i>24</i>
<b>PARTE SECONDA - NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI.....</b>	<b>25</b>
TITOLO I - VALUTAZIONE PREVENTIVA .....	26
<i>Articolo 9 – Definizione e modalità .....</i>	<i>26</i>
TITOLO II - PERMESSO DI COSTRUIRE .....	27
<i>Articolo 10 - Oggetto .....</i>	<i>27</i>
<i>Articolo 11 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire e documenti attestanti il titolo .....</i>	<i>27</i>
<i>Articolo 12- Richiesta e documentazione .....</i>	<i>29</i>
<i>Articolo 13 - Procedure per il controllo dei progetti .....</i>	<i>35</i>
<i>Articolo 14 - Documenti da presentare prima del rilascio del permesso di costruire .....</i>	<i>36</i>
<i>Articolo 15 - Rilascio del permesso di costruire .....</i>	<i>37</i>
<i>Articolo 16 - Atto di permesso di costruire .....</i>	<i>38</i>
<i>Articolo 17 - Decadenza e annullamento .....</i>	<i>40</i>
TITOLO III - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA - ATTIVITÀ NON RILEVANTI AI FINI EDILIZI .....	42
<i>Articolo 18 - Oggetto .....</i>	<i>42</i>
TITOLO IV - DISPOSIZIONI VARIE .....	44
<i>Articolo 19 – Chioschi, capanni da caccia e strutture in zona agricola .....</i>	<i>44</i>
<i>Articolo 20 - Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi .....</i>	<i>45</i>
<i>Articolo 21 - Deroghe .....</i>	<i>46</i>
<i>Articolo 22- Volture .....</i>	<i>46</i>
<i>Articolo 23 - Pubblicità dei permessi di costruire .....</i>	<i>47</i>
<i>Articolo 24 - Opere pubbliche di iniziativa comunale .....</i>	<i>47</i>
<i>Articolo 25 – Sportello unico .....</i>	<i>47</i>
<i>Articolo 26 - Commissione per la valutazione dei Piani di Sviluppo Aziendali .....</i>	<i>48</i>
TITOLO V - DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA' EDILIZIA .....	51
<i>Articolo 27 - Oggetto .....</i>	<i>51</i>
<i>Articolo 28 - Modalità di presentazione e documentazione .....</i>	<i>52</i>
TITOLO VI - ASSEVERAZIONE .....	54
<i>Articolo 29 - Oggetto .....</i>	<i>54</i>
<i>Articolo 30 - Modalità di presentazione e documentazione .....</i>	<i>54</i>
TITOLO VII - PIANI ATTUATIVI .....	56
<i>Articolo 31 - Definizione .....</i>	<i>56</i>
<i>Articolo 32 - Piani particolareggiati di iniziativa privata. Richiesta .....</i>	<i>56</i>

<i>Articolo 33 - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica. Richiesta</i> .....	61
<i>Articolo 34 - Approvazione</i> .....	62
<b>TITOLO VIII - DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)</b>	
.....	63
<i>Articolo 35 - Installazione di campeggi</i> .....	63
<i>Articolo 36 - Modalità per l'installazione</i> .....	63
<i>Articolo 37 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari</i> .....	63
<i>Articolo 38 - Domanda di permesso di costruire con atto d'obbligo</i> .....	64
<i>Articolo 39 - Documentazione a corredo della domanda</i> .....	65
<i>Articolo 40 - Servizi e attrezzature comuni</i> .....	66
<i>Articolo 41 - Attrezzature tecnologiche</i> .....	67
<i>Articolo 42 - Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari</i> .....	68
<i>Articolo 43 - Distanze</i> .....	69
<b>PARTE TERZA - NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI</b>	
.....	<b>70</b>
<b>TITOLO I - ESECUZIONE DEI LAVORI</b> .....	71
<i>Articolo 44 - Punti fissi di linea e di livello</i> .....	71
<i>Articolo 45 - Comunicazione di inizio dei lavori</i> .....	71
<i>Articolo 46 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere</i> .....	72
<i>Articolo 47 - Conduzione del cantiere</i> .....	73
<i>Articolo 48 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici</i> .....	74
<i>Articolo 49 - Varianti ai progetti</i> .....	74
<b>TITOLO II - CONCLUSIONE DEI LAVORI</b> .....	77
<i>Articolo 50 - Comunicazione di fine lavori e documentazione per l'abitabilità/agibilità edilizia</i> .....	77
<i>Articolo 51 - Classificazione dei locali</i> .....	78
<i>Articolo 52 - Caratteristiche dei locali</i> .....	79
<i>Articolo 53 - Certificato di conformità edilizia e agibilità delle costruzioni</i> .....	87
<i>Articolo 54 - Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità</i> .....	87
<b>PARTE QUARTA - NORME PARTICOLARI</b> .....	<b>89</b>
<b>TITOLO I - TUTELA DELL'AMBIENTE</b> .....	90
<i>Articolo 55 - Regolamentazione delle acque reflue</i> .....	90
<i>Articolo 56 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee</i> .....	90
<i>Articolo 57 - Salvaguardia e formazione del verde</i> .....	91
<b>TITOLO II - PRESCRIZIONI VARIE</b> .....	92
<i>Articolo 58 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni</i> .....	92
<i>Articolo 59 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio</i> .....	92
<i>Articolo 60 - Elementi aggettanti delle facciate</i> .....	94
<i>Articolo 61 - Allineamenti</i> .....	95
<i>Articolo 62 - Coperture, canali di gronda, pluviali</i> .....	95
<i>Articolo 63 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico</i> .....	96
<i>Articolo 64 - Numerazione civica</i> .....	96
<i>Articolo 65 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.</i> .....	96
<i>Articolo 66 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse</i> .....	100
<i>Articolo 67 - Marciapiedi e porticati</i> .....	100
<i>Articolo 68 - Strade, passaggi privati e cortili</i> .....	100
<i>Articolo 69 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini</i> .....	101
<i>Articolo 70 - Recinzioni</i> .....	103
<i>Articolo 71 - Occupazione di suolo pubblico</i> .....	103
<i>Articolo 72 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua</i> .....	105
<i>Articolo 73 - Antenne radiotelevisive</i> .....	105
<i>Articolo 74 - Installazione di antenne paraboliche satellitari</i> .....	105
<i>Articolo 75 - Installazione di pannelli solari</i> .....	107
<b>TITOLO III - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE</b> .....	109

<i>Articolo 76 - Distanze fra gli edifici e dai confini .....</i>	<i>109</i>
<i>Articolo 77 - Distanze tra pareti antistanti - visuali .....</i>	<i>110</i>
<i>Articolo 78 - Distanze fra fabbricati tra i quali siano interposte strade. Distanze dalle strade .....</i>	<i>111</i>
<b>PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI FINALI.....</b>	<b>112</b>
<b>TITOLO I - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....</b>	<b>113</b>
<i>Articolo 79 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti .....</i>	<i>113</i>
<i>Articolo 80 - Tolleranze.....</i>	<i>113</i>
<i>Articolo 81 - Prescrizione di abusi edilizi minori .....</i>	<i>114</i>
<i>Articolo 82 - Sanzioni.....</i>	<i>114</i>
<i>Articolo 83 - Entrata in vigore .....</i>	<i>114</i>
<i>Articolo 84 - Norme transitorie .....</i>	<i>115</i>
<i>Articolo 85 - Modelli di riferimento e facsimile .....</i>	<i>115</i>
<i>Articolo 86 - Regolamento d'igiene .....</i>	<i>115</i>