



Comune di Greve in Chianti
Provincia di Firenze

REGOLAMENTO EDILIZIO

Ai sensi delle L.R. 52/99, L.R. 1/2005 e successive modificazioni

Approvazione con Deliberazione Consiliare n. 045 del 7 maggio 2008

SOMMARIO

PREMESSA, CONTENUTI E FINALITÀ	7
Articolo 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio	7
PARTE I	9
CAPITOLO I - TIPOLOGIA DEGLI ATTI E COMPETENZE	9
Articolo 2 - Atti abilitativi alla esecuzione di opere	9
Articolo 3 - Opere ed interventi sottoposti a Denuncia di inizio dell'attività.....	9
Articolo 4 - Opere ed interventi sottoposti a preventiva acquisizione di atti di assenso, comunque denominati	10
Articolo 5 - Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, incidenti sulle risorse essenziali del territorio, soggette a permesso di costruire	10
Articolo 6 – Soggetto competente al rilascio degli atti abilitanti - documenti tecnico - amministrativi	11
Articolo 7 – Commissioni tecniche consultive	12
CAPITOLO II - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) E L'EDILIZIA (SUE)	14
Articolo 8 - Presentazione delle richieste	14
CAPITOLO III - PARERE PREVENTIVO	14
Articolo 9 - Definizione	14
Articolo 10 - Richiesta	15
Articolo 11 - Rilascio	15
CAPITOLO IV - TITOLARITÀ ALLA RICHIESTA	15
Articolo 12 - Titolo abilitativo	15
CAPITOLO V – ITER PROCEDURALE RIFERITO AL PERMESSO DI COSTRUIRE	16
Articolo 13 - Opere sottoposte a Permesso di costruire.....	16
Articolo 14 – Richiesta, documenti ed elaborati di progetto	16
Articolo 15 - Istruttoria formale.....	17
Articolo 16 - Rilascio e ritiro	18
Articolo 17 - Decadenza	18
Articolo 18 - Permesso di costruire in deroga	18
Articolo 19 – Pubblicità, accesso e responsabilità.....	19
Articolo 20 - Trasferimento	19
Articolo 21 - Contributo di concessione	20
CAPITOLO VI – ITER PROCEDURALE RIFERITO A DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ, AUTORIZZAZIONE E COMUNICAZIONE	20
Articolo 22 – Opere ed interventi subordinati alla Denuncia di inizio dell'attività (D.I.A.).	20
Articolo 23 - Presentazione.....	20
Articolo 24 - Controlli	21
Articolo 25 - Opere soggette ad Autorizzazione amministrativa.....	21
Articolo 25.1 - Opere soggette a Comunicazione	22
Articolo 26 - Ripristino dello stato dei luoghi	23

CAPITOLO VIII - OPERE ASSOGGETTATE A STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI E/O DI DETTAGLIO	23
Articolo 27 - Interventi soggetti a strumenti urbanistici preventivi.....	23
Articolo 28 - Convenzioni	26
CAPITOLO VIII - OPERE COMUNALI ED OPERE DI SOMMA URGENZA.....	27
Articolo 29 - Opere pubbliche di competenza comunale.....	27
Articolo 30 - Opere urgenti.....	27
CAPITOLO IX - ESECUZIONE DELLE OPERE	28
Articolo 31 - Comunicazione di inizio lavori	28
Articolo 32 - Allineamenti	28
Articolo 33 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	28
Articolo 34 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità	29
Articolo 35 - Ritrovamenti archeologici	30
CAPITOLO X - VARIANTI	30
Articolo 36 – Varianti a Permesso di costruire e a Denuncia di inizio dell’attività.	30
CAPITOLO XI - CONCLUSIONE DELLE OPERE.....	30
Articolo 37 - Proroga del termine di fine lavori	30
Articolo 38 - Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità.....	31
Articolo 39 - Certificazione di abitabilità o di agibilità.....	32
Articolo 40 - Certificato di collaudo per impianti produttivi.....	32
Articolo 41 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni	32
Articolo 42 - Verifiche analitiche a campione.....	33
CAPITOLO XII - SICUREZZA, IGIENE E DECORO DEI LUOGHI.....	33
Articolo 43 – Passi carrabili.....	33
Articolo 44 – Accessi su strade pubbliche comunali “minori”	33
Articolo 45 - Numeri civici.....	33
Articolo 46 - Cartelli ed apparecchi di pubblico interesse.....	33
Articolo 47 - Impatto visivo ed ambientale di apparati ed impianti tecnologici	34
Articolo 48 - Obbligo di manutenzione delle costruzioni e delle aree	34
Articolo 49 - Dichiarazione di inabitabilità	35
Articolo 50 - Utilizzazione abusiva	35
CAPITOLO XIII - DISPOSIZIONI FINALI	35
Articolo 51 - Richiesta di accertamento di conformità.....	35
Articolo 52 - Abusi edilizi di minore entità.....	36
Articolo 53 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni.....	36
Articolo 54 - Validità ed efficacia	36
Articolo 55 - Riferimento normativo generale e sanzionatorio	36
Articolo 56 - Entrata in vigore	37
PARTE II.....	37
CAPITOLO XIV - PARAMETRI URBANISTICI.....	37
Articolo 57 - Centro abitato	37
Articolo 58 - Standard urbanistici.....	37
Articolo 59 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria.....	37

Articolo 60 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	38
Articolo 61 - Superficie per opere di urbanizzazione di interesse generale	38
Articolo 62 - Comparto urbanistico e zona di recupero.....	38
Articolo 63 - Superficie territoriale.....	39
Articolo 64 - Potenzialità edificatoria.....	39
Articolo 65 - Carico urbanistico	39
Articolo 66 - Categoria e classe catastale	39
Articolo 67 - Capacità insediativa.....	40
Articolo 68 – Area di pertinenza (Superficie fondiaria), negli insediamenti urbani.....	40
Articolo 69 - Unità minima di intervento	40
CAPITOLO XV - INTERVENTI URBANISTICI.....	40
Articolo 70 - Interventi urbanistici preventivi	40
Articolo 71 - Richiesta di intervento urbanistico.....	41
Articolo 72 - Unità minime di intervento (comparto) di attuazione	41
Articolo 73 - Perimetri dei tessuti edilizi degli insediamenti urbani	42
Articolo 74 - Aree destinate agli standard urbanistici	42
Articolo 75 - Iniziativa dei proprietari	42
Articolo 76 - Studio di impatto ambientale.....	42
Articolo 77 – Valutazione degli effetti Ambientali	43
Articolo 78 – Programma di miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA).....	43
Articolo 79 - Superficie utilizzata di un’azienda agricola	43
Articolo 80 – Progetti unitari	44
CAPITOLO XVI - PARAMETRI EDILIZI	44
Articolo 81 - Edificio, unità edilizia (UE)	44
Articolo 82 - Unità tipologica, tipologia edilizia.....	44
Articolo 83 – Resede.....	45
Articolo 84 - Area di pertinenza	45
Articolo 85 - Insediamento produttivo.....	45
Articolo 86 - Edificio residenziale	45
Articolo 87 - Edificio unifamiliare	45
Articolo 88 - Unità immobiliare (UI).....	46
Articolo 89 - Abitazione	46
Articolo 90 - Superficie complessiva (SC)	46
Articolo 91 - Superficie utile (SU).....	47
Articolo 92 - Superficie principale (S.pr.)	47
Articolo 93 - Superficie accessoria (S.ac.).....	47
Articolo 94 - Pertinenza edilizia	48
Articolo 95 - Parti comuni condominiali	48
Articolo 96 - Superfetazione edilizia	48
Articolo 97 - Definizioni particolari	48
Articolo 98 - Involucri leggeri rimuovibili	49
Articolo 99 - Superficie permeabile (SP).....	49
Articolo 100 - Rapporto di permeabilità (RP)	49
CAPITOLO XVII - ALTEZZE E DISTANZE.....	49
Articolo 101 - Sagoma dell’edificio	49
Articolo 102 - Fronte o prospetto dell’edificio	50
Articolo 103 - Aperture: luci e vedute	50
Articolo 104 - Pareti finestrate e prospicienti	50

Articolo 105 - Altezza interna del locale (AL)	50
Articolo 106 - Soppalco	50
Articolo 107 - Distanza da infrastrutture viarie (DIV)	50
Articolo 108 - Riduzione delle distanze dai confini e tra gli edifici	51
CAPITOLO XVIII - INTERVENTI DI CONSERVAZIONE	52
Articolo 109 - Interventi di conservazione	52
Articolo 110 - Cambio della destinazione d'uso	52
CAPITOLO XIX – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE	52
Articolo 111 - Interventi di trasformazione	52
Articolo 112 – Tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali	52
Articolo 113 - Eliminazione delle barriere architettoniche	53
Articolo 114 - Installazione di impianti tecnologici	53
Articolo 115 - Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati	53
Articolo 116 - Demolizione e recupero del sedime	54
Articolo 117 - Demolizione e ricostruzione di edificio	54
Articolo 118 - Modificazione del suolo	54
Articolo 119 - Depositi a cielo aperto	54
Articolo 120 – Manufatti temporanei	55
Articolo 121 - Recinzioni, passi carrabili e rampe	55
Articolo 122 - Opere cimiteriali	56
Articolo 123 – Impianti di distribuzione di carburante	56
Articolo 124 - Occupazione di suolo pubblico	56
Articolo 125 - Impianti di pubblicità o propaganda	57
PARTE III	58
Articolo 126 - Oggetto e contenuti	58
CAPITOLO XX – REGOLE GUIDA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'ESTERIORE ASPETTO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ESTERNI	58
Articolo 127 - Regole guida	58
Articolo 128 - Definizione degli elementi degli edifici e modalità di intervento	59
Articolo 128.1 - Coperture	59
Articolo 128.2 - Superfici di facciata	61
Articolo 128.3 - Elementi di finitura della facciata	64
Articolo 128.4 - Impianti tecnologici	66
Articolo 128.5 - Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale	67
Articolo 128.6 - Segnaletica ed affissione	70
Articolo 129 – Definizione dei siti di rilevanza storico ambientale e modalità di intervento	70
Articolo 130 - Arredo urbano	71
Articolo 131 – Manufatti precari per lo svolgimento di attività agricole	72
Articolo 132 - Allestimento del verde	72
Articolo 133 – Definizione degli interventi e delle prestazioni degli edifici ai fini della bioedilizia	72
PARTE IV	74
Articolo 134 - Distinzione delle acque	74
Articolo 135 – Abitanti equivalenti	74
Articolo 136 – Pubbliche fognature	75
Articolo 137 – Recapiti finali degli scarichi	75

Articolo 138 – Raccolta e smaltimento delle acque pluviali	75
Articolo 139 – Raccolta e smaltimento delle acque reflue in pubblica fognatura	76
Articolo 140 – Raccolta e smaltimento delle acque reflue non in pubblica fognatura	77
Articolo 141 – Fosse Biologiche.....	78
Articolo 142 – Fosse Settiche tipo Imhoff.....	80
Articolo 143 – Depuratori ad ossidazione totale.....	80
Articolo 144 - Altri tipi di depuratori	81
Articolo 145 - Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione	81
Articolo 146 - Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti	82
Articolo 147 - Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio	83
Articolo 148 - Fitodepurazione	83
PARTE V	85

PREMESSA, CONTENUTI E FINALITÀ

L'intera attività edilizia di conservazione o trasformazione, le opere e gli interventi di urbanizzazione, i piani attuativi a scopo edificatorio nonché tutte le altre attività, direttamente o indirettamente connesse con quelle sopra indicate, che modificano l'ambiente urbano e territoriale, sono disciplinate dalle presenti Norme regolamentari. Le presenti norme hanno il compito di raccordare le disposizioni contenute nel Piano Regolatore Generale (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico approvati ai sensi della L.R. 5/95) con la normativa regolamentare della L.R. 52/99, come modificata ed integrata dalla LR 1/2005, nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti e applicabili in materia.

La presente normativa regolamentare ha il compito, in applicazione della disciplina introdotta dalla Legge Regionale 52/99 e successive modificazioni, come modificata ed integrata dalla LR 1/2005, di raccordare le specifiche procedure per l'attuazione delle norme urbanistiche ed edilizie contenute negli atti del Regolamento Urbanistico. In particolare, ai fini dell'applicazione degli Artt. 4 e 7 della stessa LR 52/99, le definizioni degli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sono efficaci quelle contenute nel Regolamento Urbanistico.

Articolo 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

1.1. Il Regolamento Edilizio, di seguito indicato in via breve con la sigla R.E., ha per oggetto l'intera attività edilizia di conservazione o trasformazione, le opere e gli interventi di urbanizzazione, i piani attuativi a scopo edificatorio nonché tutte le altre attività, direttamente o indirettamente connesse con quelle sopra indicate, che modificano l'ambiente urbano e territoriale, nonché le procedure di intervento necessarie per realizzarle.

1.2. Ai fini dell'applicazione del R.E.:

- opera edilizia è il risultato stabile e destinato a durare nel tempo di un'attività di costruzione e/o di modificazione fisica e/o di conservazione e/o funzionale relativa a qualsiasi immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura);

- procedura di intervento è la successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente ed organizzativamente, finalizzata alla costruzione e/o modificazione fisica e/o di conservazione e/o funzionale dell'immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura).

1.2.1 Il R.E., Parte I, disciplina i procedimenti abilitativi all'attività di trasformazione del territorio, il processo di esecuzione delle opere, e le attività di verifica della loro conformità urbanistico-edilizia.

1.2.2. Allo scopo di semplificare i procedimenti e, conseguentemente, ridurre i tempi necessari per la definizione degli stessi l'Amministrazione comunale con regolamento da emanarsi ai sensi dell'art. 48, comma 3, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 provvederà a disciplinare i rapporti tra i vari servizi coinvolti nella definizione dei procedimenti urbanistici e/o edilizi favorendo il ricorso quando possibile all'istituto della conferenza dei servizi come disciplinato dalla legge 8 agosto 1990, n. 241.

1.3. Chiunque abbia titolo ad effettuare opere edilizie come sopra definite, deve attenersi alle prescrizioni del presente R.E.; fatta salva comunque l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e della legislazione di settore statale e regionale, nonché le norme del Codice Civile.

Per quanto non espressamente di seguito regolamentato vale quanto stabilito dalla L.R. 52/99, e successive modificazioni, come, ad esempio, per le opere pubbliche comunali quanto previsto al comma 2 dell'art. 3 della stessa.

2.1. Le materie trattate dal Regolamento edilizio sono suddivise nelle seguenti parti:

Parte I – Tipologia degli atti abilitanti, competenze, procedure e adempimenti,

Parte II - Definizioni, parametri e interventi,

Parte III - Requisiti tecnici e prestazioni degli edifici e degli spazi esterni,

Parte IV – Smaltimento liquami

Parte V – Violazioni al Regolamento e Sanzioni amministrative

2.1.1 Nell'applicazione del R.E., la valutazione, il controllo e la verifica dei progetti, degli interventi e delle opere edilizie, si effettuano con riferimento alle definizioni degli interventi contenute nella legislazione nazionale e regionale vigente e dei parametri urbanistico-edilizi contenute nella Parte II del R.E. stesso.

2.1.2. Analogamente l'Amministrazione comunale farà ricorso alle medesime definizioni nello svolgimento di ogni altra operazione tecnico-amministrativa di sua competenza, salva diversa esplicita disposizione.

3.1. Tutte le opere edilizie, per le diverse categorie di appartenenza, devono rispondere a requisiti tecnici oggettivi stabiliti dal R.E, in riferimento alle diverse esigenze riconosciute per le opere stesse, prescindendo dalle modalità di esercizio delle attività ivi insediate o insediabili.

3.2. I requisiti di cui al comma precedente sono tutti contenuti nella Parte III, Requisiti tecnici e prestazioni degli edifici e degli spazi esterni.

3.3. Sono definiti obbligatori, nell'ambito del rispettivo campo d'applicazione, per le diverse categorie di opere, i requisiti essenziali per la tutela degli aspetti paesaggistici ambientali, la sicurezza, l'igiene ambientale, la fruibilità, l'accessibilità, la protezione dal rumore, il risparmio energetico, la qualità morfologica e la gestione delle opere. Il soddisfacimento di detti requisiti è condizione necessaria per la conformità dell'intervento.

4.1 In attuazione del presente R.E. e delle leggi in materia, il Dirigente di Settore, predispone i facsimile dei modelli dei documenti tecnico-amministrativi utilizzabili, nello svolgimento del processo di intervento, da parte degli Uffici competenti e dei soggetti privati aventi causa; detti modelli possono essere direttamente utilizzati dagli interessati, anche in fotocopia. Qualora si renda necessario modificare o aggiornare i modelli, ciò può essere disposto dal Dirigente del Settore senza che costituisca variante al R.E..

4.2. Il Dirigente di Settore predispone altresì gli elenchi dei documenti e degli elaborati tecnici da produrre in allegato alla richiesta di **Permesso di costruire** o **Denuncia di inizio dell'attività** finalizzate alla realizzazione dell'intervento. Qualora si renda necessario modificare o integrare gli elenchi, ciò può essere disposto dal Dirigente del Settore senza che costituisca variante al R.E.

5. Chiunque intenda iniziare un'attività lavorativa, trasferire o modificarne il ciclo produttivo dovrà presentare denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 19 della legge 241/90 attraverso lo Sportello Unico delle Attività Produttive. Qualora le attività produttive di tipo industriale o artigianale prevedano l'impiego di più di tre dipendenti sono altresì soggette a notifica ex art. 48 DPR 303/56.

PARTE I

TIPOLOGIA DEGLI ATTI ABILITANTI, COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

CAPITOLO I - TIPOLOGIA DEGLI ATTI E COMPETENZE

Articolo 2 - Atti abilitativi alla esecuzione di opere

1. Nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 2 della legge regionale 52/99, come modificata ed integrata dalla LR 1/2005, gli atti abilitanti le attività e le opere che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'intero territorio comunale, non subordinate a piano attuativo dal Regolamento Urbanistico stesso, sono soggette a:
 - a) **Permesso di costruire** con le procedure di cui all'art. 7 della LR 52/99, come modificate dalla LR 1/2005, e con le ulteriori specificazioni delle presenti norme regolamentari, riguardante le attività e le opere che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie che incidono sulle risorse essenziali del territorio, secondo quanto previsto al successivo art. 5.
 - b) **Denuncia di inizio dell'attività** riguardante tutte le opere e gli interventi diversi da quanto disciplinato al successivo art. 5, subordinatamente all'eventuale acquisizione di preventivo atto di assenso di cui alla lett. b) del successivo art. 4.
2. Non è ammesso avanzare richieste di permesso di costruire nel caso di interventi eseguibili a seguito di deposito di Denuncia di inizio dell'attività.
3. Non è altresì ammesso depositare denunce di inizio dell'attività per interventi consentiti dal Regolamento urbanistico (esempio manutenzione ordinaria che non costituisce mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili e non rientrante nei casi previsti al successivo art. 4, da eseguirsi comunque nel rispetto dello stesso Regolamento Urbanistico ed in particolare delle norme tecniche di cui all'Allegato A al R.U.

Articolo 3 - Opere ed interventi sottoposti a Denuncia di inizio dell'attività

1. Sono soggetti a Denuncia di inizio dell'attività, compresi i casi previsti al seguente art. 4 subordinati all'acquisizione di preventivo atto di assenso, gli interventi previsti ai comma da 1 a 4 dell'art. 4 della Legge Regionale 14.10.1999, n. 52, ed alle modifiche e integrazioni introdotte dalla LR 1/2005, secondo le prescrizioni e modalità ammesse dal Regolamento Urbanistico, e tutti gli interventi non specificatamente ricompresi in quelli soggetti a permesso di costruire di cui al successivo art. 5;
2. Sono inoltre soggetti a Denuncia di inizio dell'attività gli interventi di Manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio esistente recanti mutamento dell'esteriore aspetto di singoli immobili e/o complessi edilizi classificati dal Regolamento urbanistico T1,T2; T3 ed S1, S2, S3, esclusivamente quando le modalità di intervento riguardano le seguenti parti significative degli stessi, che, pur prevedendo interventi per l'adeguamento alle norme tecniche per il recupero prescritte nell'Allegato A al R.U., nello stato di fatto non risultano conformi ad esse.
Gli interventi sopra indicati riguardano esclusivamente:
 - rifacimento del manto di copertura;
 - rifacimento di gronde;
 - cornici di finestre, davanzali, soglie e modanature;
 - finestre e dispositivi di oscuramento; tende parasole,
 - interventi sulle facciate, stuccature, tinteggiature ed altre finiture.
3. Sono altresì soggetti a Denuncia di inizio dell'attività gli interventi di Manutenzione ordinaria sull'intero patrimonio edilizio esistente, in quanto recanti mutamento dell'esteriore aspetto dei singoli immobili e/o complessi edilizi, quando, per comprovati e documentati motivi di carattere

storico-stilistico, culturale, architettonico o tecnico-estetico, non possono essere rispettate, nell'esecuzione degli interventi stessi, le modalità di intervento prescritte dalle specifiche norme tecniche per il recupero contenute nell'Allegato A del R.U.,

Articolo 4 - Opere ed interventi sottoposti a preventiva acquisizione di atti di assenso, comunque denominati

1. Sono soggetti a preventiva acquisizione di atti di assenso, comunque denominati, gli interventi di cui al precedente art. 3 che, per la loro localizzazione, risultano interessare immobili ed aree assoggettate al rispetto delle specifiche prescrizioni di tutela (individuata nella cartografia Tavole 1 e 2 Nord-Sud, elencati nelle Appendici A, B e C) nonché alle norme di tutela paesaggistica ed ambientale di tutto il Capo I del Titolo III delle Norme Urbanistiche del R.U., e comunque nei seguenti casi:

- a) gli immobili interessati siano assoggettati a vincolo ai sensi ex DL 490/99 (ex legge 1 giugno 1939, n. 1089 Tutela delle cose d'interesse artistico e storico)
- b) per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui ex DL 490/99 (ex all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 Protezione delle bellezze naturali);
- c) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);
- d) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui al DL 490/99 (ex art. 1 bis del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312 convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431) o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al Titolo II Capo II della legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo), ed assoggettati al rispetto delle specifiche prescrizioni del Regolamento Urbanistico contenute nel Titolo III, Capo I "Aspetti paesaggistici ed ambientali", negli Artt. dal 21 al 29 compreso;
- e) gli immobili ed i beni, anche se non ricompresi fra quelli di cui alle lettere a), b), c) e d), siano meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico e siano individuati nelle Appendici del Regolamento Urbanistico: A "singoli immobili e complessi edilizi di preminente interesse...", B "aree e manufatti di interesse archeologico" e C "Biotopi e Geotopi",

Articolo 5 - Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, incidenti sulle risorse essenziali del territorio, soggette a permesso di costruire

1. Ai sensi dell'art. 1 della legge 10/77 e del comma 1 dell'art. 3 della legge regionale 14.10.1999 n. 52, come modificata ed integrata dalla LR 1/2005, sono soggette a permesso di costruire le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e più precisamente quanto previsto dal Regolamento Urbanistico, se non diversamente disciplinate dallo stesso, e qualora non sussista specifica disciplina, contenente precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, attestata da un piano attuativo o progetto unitario d'insieme approvato ed esplicitamente dichiarata come previsto al comma 3 dell'art.4 L.R. 52/99.

- a) gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti, anche prefabbricati o mobili; gli interventi di sostituzione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, ed in particolare quanto previsto dal Regolamento Urbanistico per gli **insediamenti urbani** agli Articoli:

7 - Saturazione edilizia nei Lotti Liberi a destinazione, commerciale o produttiva (LL),

8 - Nuova edificazione nelle aree di espansione residenziale (AE)

9 - Nuova edificazione nelle aree di espansione ricettiva (AER)

10 - Nuova edificazione nelle aree di espansione produttiva (AEP)

11 - Nuova edificazione nei Poli Produttivi (PP)

e per il **territorio aperto** agli Articoli:

- 34 - Nuove costruzioni connesse e complementari con l'attività produttiva agricola
45 - Realizzazione di depositi per attrezzi agricoli, prodotti agricoli e per il ricovero degli animali;
52 - Le aree particolari,
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune senza apposita convenzione;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, qualora gli interventi siano realizzati da soggetto diverso dal Comune senza apposita convenzione, ed in particolare quanto previsto dal Regolamento Urbanistico.
per gli **insediamenti urbani** agli Articoli:
12 - Aree di pertinenza urbana,
13 -Spazi pubblici destinati alle attività collettive,
e per il **territorio aperto** agli Articoli:
41 - Le attrezzature per il tempo libero delle Aziende Agricole
46 - Le attrezzature sportivo ricreative.
- d) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, ed in particolare quanto previsto per il territorio aperto dal Regolamento Urbanistico all'Articolo 48 - Costruzioni relative alla prima lavorazione del legname;
- e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, e più precisamente quanto previsto dal Regolamento Urbanistico:
- all'art. 6 "Conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente negli insediamenti urbani", qualora, nelle varie classificazioni, siano richiesti gli interventi individuati dalle sigle *, E ed F di cui all'art. 23 dell'Allegato A,
 - all'art. 31 "Conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto" riferito ai singoli immobili o complessi edilizi classificati S5, S6 ed S7 qualora siano richiesti gli interventi ammessi E, F, G ed H di cui all'art. 37 dell'Allegato A al R.U.,
- f) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia, e più precisamente quanto previsto dal Regolamento Urbanistico:
- all'art. 6 "Conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente negli insediamenti urbani", qualora nelle varie classificazioni, siano richiesti gli interventi ammessi Db1, Db2, Db3 di cui all'art. 23 dell'Allegato A al R.U.

Articolo 6 – Soggetto competente al rilascio degli atti abilitanti - documenti tecnico - amministrativi

1. Ai sensi del D.Lgs 267/2000, il soggetto a cui competono gli adempimenti di cui al precedente art. 2 (atti abilitativi per l'esecuzione delle opere) ed i pareri tecnici per gli organi deliberativi dell'Ente riguardanti l'adozione e approvazione dei piani attuativi, è il Dirigente di Settore. Gli adempimenti vengono svolti attraverso la struttura organizzativa dello **Sportello Unico Per Le Attività Produttive (SUAP) e l'Edilizia (SUE)**.

1.1 Il presente Regolamento stabilisce i casi nei quali il soggetto di cui al comma precedente, prima di pronunciarsi sulle richieste di atti abilitanti, deve obbligatoriamente chiedere il parere delle commissioni tecniche consultive di cui al successivo art. 7, fermo restando che detto parere non è mai obbligatorio per le opere soggette a denuncia di inizio dell'attività.

2. I facsimile dei modelli dei documenti tecnico-amministrativi utilizzabili, nello svolgimento del processo di intervento, da parte degli Uffici competenti e dei soggetti privati aventi causa; vengono

predisposti dal Dirigente di Settore e detti modelli possono essere direttamente utilizzati dagli interessati, anche in fotocopia.

2.1 Gli elenchi dei documenti e degli elaborati tecnici da produrre in allegato alla richiesta di Permesso di costruire o alla Dichiarazione di inizio di Attività finalizzate alla realizzazione degli interventi vengono predisposti dal Dirigente di Settore e detti modelli possono essere direttamente utilizzati dagli interessati, anche in fotocopia.

Qualora si renda necessario modificare o integrare i modelli e gli elenchi suddetti, ciò può essere disposto dal Dirigente del Settore.

Articolo 7 – Commissioni tecniche consultive

1. Al fine di garantire la uniforme ed univoca applicazione della vigente disciplina urbanistica ed edilizia, incluse le norme del presente Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico e di ogni altra norma che, direttamente o indirettamente, incida sull'attività edilizia e comunque sugli aspetti ambientali urbani e territoriali, vengono istituite le seguenti commissioni tecniche consultive:

a) Commissione Tecnica interna

1.1 La Commissione Tecnica interna, che si riunisce di norma con cadenza settimanale – fatte salve ulteriori riunioni qualora il Dirigente ne ravvisi la necessità-, viene nominata con deliberazione della Giunta Comunale secondo la struttura organizzativa dell'Ente, ed è formata:

- dal Dirigente del Settore, che la presiede, o da un membro della stessa commissione in caso di sua assenza e su sua delega.
- da Dirigenti dei settori tecnici dell'Ente
- dal Comandante della Polizia Municipale
- dal Segretario Generale dell'Ente.

Alle riunioni può assistere il Sindaco e l'assessore competente o un suo delegato.

1.2 Le riunioni della commissione sono valide ogni qualvolta siano presenti il presidente e due funzionari.

1.3 Il parere della commissione Tecnica interna è obbligatorio per i progetti di piani urbanistici attuativi, per i progetti di nuova edificazione e di trasformazione, per i progetti di opere pubbliche comunali, nonché per.

- a) annullamento delle concessioni edilizie già rilasciate;
- b) progetti che comportino deroga rispetto alla prescrizioni generali del presente Regolamento o delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., sempre nell'ambito della stessa normativa;
- c) progetti riferiti a beni assoggettati a preventiva acquisizione di atti di assenso.
- d) qualsiasi altro progetto per il quale il presente Regolamento prescriva obbligatoriamente il parere della Commissione Tecnica interna.

4. In nessun caso il ricorso al parere della Commissione Tecnica interna dovrà causare appesantimento del procedimento o comportare ritardi rispetto ai termini stabiliti dalla legge per il rilascio dell'atto abilitante richiesto.

5. Sarà relatore della Commissione Tecnica interna il funzionario tecnico istruttore responsabile del procedimento, che potrà essere sostituito dal Responsabile dello Sportello Unico o dal Dirigente di Settore.

6. Le funzioni di Segretario della Commissione Tecnica interna saranno svolte da personale della Struttura, a ciò designato dal Dirigente di Settore.

7. Il parere della Commissione è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio del titolo abilitativo, che è riservato esclusivamente al soggetto di cui al comma 1 dell'art. 6, il quale può assumere determinazioni diverse dandone puntuale motivazione.

8. L'ordine del giorno dei lavori delle Commissioni tecniche consultive viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti rimessi dallo Sportello Unico all'esame delle commissioni medesime e viene comunicato anche alla Giunta Comunale.

9. Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti. Ogni qualvolta ciò avvenga, nell'ordine del giorno dovrà essere debitamente evidenziata la modifica dell'ordine cronologico, specificando le motivazioni che la giustificano.

10. Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo su proposta dell'Assessore o per motivate ragioni esposte dal Dirigente del Servizio e riconosciute tali dalla Commissione. Si ritengono sempre ragioni motivate i seguenti casi:

- varianti in corso d'opera;
- procedure di sfratto eseguite o sfratto esecutivo in corso;
- minaccia di crollo o dissesto di edifici o manufatti esistenti;
- interventi specificamente finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
- opere pubbliche o comunque di pubblico interesse;

b) Collegio di esperti in materia di beni culturali ed ambientali

1. Per l'esercizio delle funzioni già attribuite dalla legge regionale 2 novembre 1979, n. 52 (sub – delega ai comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali) la Commissione Tecnica interna è integrata da un Collegio composto da tre membri nominati dal Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 5, comma 1°, della stessa legge. Il parere del collegio, espresso a maggioranza, deve recare menzione dei voti espressi e delle relative motivazioni. Allo stesso collegio di esperti sono attribuite le competenze di cui all'art. 148 "Commissione per il paesaggio" di cui al D.Lgs. 42 del 22.1.2004. Il parere del Collegio serve ad accertare la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nelle norme riferite agli aspetti paesaggistici ed ambientali dei piani paesaggistici, di settore e del Regolamento Urbanistico ed in particolare accerta:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo,
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area,
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

Il parere del collegio è richiesto anche per modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie.

1.1 Sono sottoposti al parere del Collegio di esperti in materia di beni culturali ed ambientali i progetti ricadenti in zona sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 quando incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo,

1.2 Sono altresì sottoposti al parere del Collegio di esperti in materia di beni culturali ed ambientali i progetti ricadenti in altre zone per le quali la legislazione vigente prescrive il rilascio di autorizzazione ambientale di cui al D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, sempre che i progetti medesimi incidano sui valori tutelati dalla legislazione istitutiva del vincolo

1.3 Non sono sottoposti al parere del Collegio di esperti in materia di beni culturali ed ambientali, in quanto non è richiesto il rilascio di autorizzazione ambientale di cui al D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, i progetti degli interventi che non comportano modifiche esterne nonché i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (si considerano tali, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio o al complesso immobiliare quale chiostrini, cortili, chiostrine e simili).

1.4 Non sono inoltre sottoposti al parere del Collegio di esperti in materia di beni culturali ed ambientali le piccole modifiche delle facciate, ovunque esse prospettino, che non comportino significativa alterazione delle medesime e siano pertanto irrilevanti ai fini della tutela del vincolo ricorrente nella zona. È fatta eccezione per gli immobili soggetti a vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (già art. 7 della legge 1497/39) nei quali qualsiasi modifica esterna è comunque soggetta al parere del Collegio di esperti in materia di beni culturali ed ambientali ed al rilascio di autorizzazione ambientale di cui al D.Lgs. 22.01.2004 n. 42.

CAPITOLO II - SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) E L'EDILIZIA (SUE)

Articolo 8 - Presentazione delle richieste

1. Tutte le richieste e le dichiarazioni di qualunque tipo attinenti a procedimenti disciplinati dal presente regolamento, comprese quelle ricadenti nell'ambito della disciplina di cui al D.P.R. 20.10.1998, n. 447, (come modificato dal D.P.R. 7.12.2000, n. 440), comunque rivolte ad uffici del Comune, quanto che siano rivolte ad altro Ente esterno al Comune, sono presentate direttamente dall'avente titolo o dal professionista incaricato, allo Sportello unico SUE-SUP durante l'orario di ricevimento.
2. Le richieste riguardanti atti abilitativi, per la cui istruttoria e rilascio sono necessari anche pareri tecnici, nulla -osta o autorizzazioni da parte di Enti esterni al Comune, devono sempre essere accompagnate dalle relative richieste di pareri tecnici, nulla -osta o autorizzazioni rivolte agli stessi Enti competenti, e formulate con le modalità e gli allegati da questi richiesti; fermo restando che lo Sportello unico provvede a trasmettere dette richieste agli Enti di cui trattasi, ed a intrattenere con questi i rapporti necessari durante lo svolgimento dell'iter procedurale, fino alla determinazione sul provvedimento conclusivo.
3. All'atto della richiesta, lo Sportello unico effettua un immediato riscontro della sua regolarità e della completezza degli atti e della documentazione allegata, come pure di quella dei relativi elaborati di progetto, indicati dai Regolamenti comunali per il tipo di richiesta di cui trattasi.
4. La mancanza o l'irregolarità di documenti e/o elaborati, comporta la irricevibilità della richiesta, che viene restituita con la motivazione dell'irricevibilità e la specifica dei documenti e/o elaborati mancanti o irregolari; in tal caso non si dà avvio al procedimento.
5. All'atto della richiesta, regolarmente ricevibile, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento, nonché il numero del protocollo assegnato.
6. A domanda del richiedente, lo Sportello unico si pronuncia - in base agli atti ed ai documenti in suo possesso - sulla preliminare conformità della richiesta presentata e del relativo progetto allegato, alle prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenute in piani, progetti e regolamenti di competenza del Comune o resi noti al Comune.
7. Per lo svolgimento di specifiche fasi e attività istruttorie, in relazione ai rapporti con gli Enti esterni, lo Sportello unico può anche stabilire apposite convenzioni con strutture pubbliche e/o private purché qualificate.
8. Con deliberazione dell'Organo comunale competente, è stabilita l'entità delle spese o diritti a carico del Richiedente in relazione ai procedimenti effettuati dallo Sportello unico.
9. Attraverso l'archivio informatico, anche per via telematica, lo Sportello unico assicura, a chiunque vi abbia interesse, l'accesso gratuito alle informazioni: sugli adempimenti necessari per le procedure previste dai Regolamenti comunali, sulle richieste presentate e sullo stato del loro iter procedurale, e su ogni altro elemento disponibile relativo all'oggetto.

CAPITOLO III - PARERE PREVENTIVO

Articolo 9 - Definizione

1. L'avente titolo alla richiesta di permesso o altro titolo abilitativo, come pure il Progettista incaricato, può richiedere, oltre a quanto previsto dallo specifico Regolamento SUAP, un parere preventivo relativamente agli aspetti architettonici ed estetici dell'intervento, nonché, per casi di particolare complessità normativa, anche relativamente alla conformità con le norme urbanistiche vigenti.

2. Con il parere preventivo, su di un progetto preliminare, il Dirigente del Settore, sentito ove necessario il collegio di esperti ambientali, esprime le proprie valutazioni riguardo all'opera da eseguire, fornendo eventuali indicazioni per la redazione del progetto definitivo.

3. Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali generali definite dal progetto preliminare, vincolano l'Amministrazione nel successivo esame del progetto definitivo.

Articolo 10 - Richiesta

1. La richiesta di parere preventivo è rivolta al Dirigente del Settore; essa può riguardare un progetto di massima dell'intera opera, oppure anche soltanto di una singola parte o di un aspetto particolare, a discrezione del richiedente.

2. Il progetto di massima, da presentarsi in due copie, è generalmente costituito dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari, redatti in forma anche semplificata, tutti riducibili in formato UNI A4:

- a) planimetria, almeno in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
- b) rilievo dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe all'area, e delle alberature esistenti;
- c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
- d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
- e) relazione illustrativa dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
- f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);
- g) dichiarazione di conformità del progetto preliminare a tutti i vincoli ed a tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

Articolo 11 - Rilascio

1. Il parere preventivo è rilasciato dal Dirigente del Settore, entro 90 giorni dalla richiesta, e può contenere eventuali annotazioni del Responsabile del procedimento; in pendenza del parere preventivo non può essere presentata richiesta di permesso di costruire o altro titolo abilitativo per la medesima opera, a meno che il termine suddetto sia trascorso senza comunicazioni, o che la precedente richiesta sia stata annullata.

CAPITOLO IV - TITOLARITÀ ALLA RICHIESTA

Articolo 12 - Titolo abilitativo

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, fatti salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
- c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
- d) l'usufruttuario, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento conservativo;

- e) il locatario, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento conservativo, che abbiano carattere d'urgenza, espressamente autorizzato dal proprietario, con atto pubblico;
 - f) l'affittuario agrario, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
 - g) il concessionario di beni demaniali, per quanto stabilito nel permesso di costruire;
 - h) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, qualora esista con il proprietario del suolo un accordo a vendere o ad assoggettarsi a servitù;
 - i) il titolare di un diritto derivante da provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;
 - j) l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., in base a deliberazione comunale esecutiva ai sensi di legge.
2. In luogo del Titolare, la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare, o altro soggetto in base a negozio giuridico di diritto privato.
3. La titolarità deve essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), oppure da copia autentica del documento comprovante il titolo (contratto, certificazione, sentenza o deliberazione di cui trattasi).
4. In caso di condominio, il soggetto avente titolo all'abilitazione è l'Amministratore, munito del verbale dell'Assemblea Condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento.

CAPITOLO V – ITER PROCEDURALE RIFERITO AL PERMESSO DI COSTRUIRE

Articolo 13 - Opere sottoposte a Permesso di costruire

1. Nei casi in cui la legislazione nazionale e regionale vigente, nonché il presente Regolamento, subordina la realizzazione di interventi di trasformazione del territorio al rilascio della permesso di costruire questa deve essere richiesta al Soggetto Competente di cui al comma 1 dell'art. 6.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ovvero dal Dirigente del Settore, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dalla legge il permesso di costruire comporta la corresponsione, di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Articolo 14 – Richiesta, documenti ed elaborati di progetto

1. La richiesta di Permesso di costruire è rivolta al Dirigente del Settore, in conformità all'apposito modello. La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del Richiedente.
2. La richiesta deve contenere l'indicazione del Progettista e, nel caso di più progettisti, di quello che svolge la funzione di Coordinatore referente per l'intera opera, dei Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del R.E., nonché del Responsabile della sicurezza.
3. Unitamente alla richiesta devono essere altresì prodotti, in allegato alla stessa, i documenti e gli elaborati di progetto di cui agli elenchi dei documenti e degli elaborati tecnici predisposti dal Dirigente di Settore. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti.
4. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del Titolare e la firma ed il timbro professionale del Progettista o dei Progettisti, in possesso di titolo abilitativo idoneo alla specifica progettazione in conformità alla

normativa vigente in materia di competenze professionali, individuando se del caso il Coordinatore referente per l'intera opera.

Articolo 15 - Istruttoria formale

1. L'istruttoria formale delle richieste di permesso di costruire e dei relativi progetti avviene secondo il procedimento ordinario delineato dalla vigente legislazione nazionale e regionale.
2. L'ordine delle istruttorie è stabilito secondo il numero progressivo del protocollo. Per le opere pubbliche e per quelle di interesse pubblico e generale, per le opere dichiarate urgenti, per le varianti in corso d'opera, e per il riesame di progetti che abbiano avuto esito negativo, il Responsabile del procedimento può motivatamente derogare dall'ordine cronologico.
3. Il Responsabile del procedimento trasmette i documenti ed i progetti agli Uffici competenti per le varie fasi dell'istruttoria. Nei casi in cui la richiesta di permesso di costruire è accompagnata da richieste di pareri, nulla -osta o autorizzazioni rivolte ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento trasmette immediatamente a detti Enti le relative richieste accompagnate dalla documentazione progettuale, e provvede a tenere con essi i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale; in tal caso i termini previsti dalla legge per la definizione del procedimento sono sospesi sino al ricevimento dell'ultimo parere, nulla -osta o autorizzazione rilasciato dall'Ente all'uopo richiesto, fermo restando la facoltà di cui al successivo comma 6 di convocare una conferenza dei servizi da parte del responsabile del procedimento entro i termini dello stesso.
4. Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto siano regolarmente sottoscritti da un Progettista dotato di idonea abilitazione, e che quanto dichiarato negli elaborati trovi corrispondenza nei contenuti dei vigenti strumenti urbanistici comunali. La valutazione istruttoria deve comunque contenere una verifica di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, delle disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive al fine di comprendere il rapporto col contesto e le caratteristiche dell'intervento in senso generale (planivolumetrico, forma, collocazione, altezza, rapporto con le urbanizzazioni ecc.) con particolare riferimento alla funzionalità e organizzazione degli (eventuali) spazi pubblici e delle pertinenze private, il tutto relazionato al tipo di vincolo o condizione che comporta l'assoggettamento alla eventuale procedura di autorizzazione ambientale. Rispetto alla verifica dei parametri igienico – sanitari si fa riferimento alla certificazione del professionista attestante i requisiti tecnici e dimensionali minimi di cui alle norme vigenti per l'uso residenziale. In particolare i requisiti minimi sono fissati dal D.M. 5/7/1975 di cui al successivo art. 89 del presente Regolamento.
Nel caso venga accertato che la documentazione sia incompleta o non conforme alle norme del presente R.E., ai fini dell'esame del progetto, verrà provveduto a richiedere all'interessato elaborati mancanti. Qualora l'interessato non provveda alla integrazione del progetto entro 120 giorni dal ricevimento della richiesta, si procederà all'archiviazione della pratica.
5. Le verifiche di cui al comma precedente, non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali proposte, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del Progettista, che le assevera formalmente sottoscrivendo la Relazione Tecnica.
6. Nel corso dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento ha facoltà di chiedere la convocazione di una Conferenza dei servizi, ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 14 della legge 241/1990, dei cui risultati riferisce nella propria relazione di qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento. La Conferenza dei servizi può essere richiesta anche ad iniziativa del Richiedente il permesso di costruire.
7. Qualora il Responsabile del procedimento formuli proposta di provvedimento di diniego e il Dirigente del Settore, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, questi indicherà al Responsabile del procedimento gli elementi su cui si fonda il suo

diverso avviso, al fine di un'integrazione dell'istruttoria, fermo restando il rispetto dei tempi di cui al comma precedente.

8. In caso di valutazione negativa, il Dirigente del Settore la comunica al Richiedente ed al Progettista, indicandone le motivazioni.

9. Nei casi di richiesta di permesso di costruire relativo ad impianto produttivo di beni e servizi, l'istruttoria formale, si svolge nel rispetto di quanto stabilito dal D.P.R. n. 447/1998.

Articolo 16 - Rilascio e ritiro

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente del Settore con allegata una copia degli elaborati di progetto approvati.

2. Il permesso può contenere eventuali prescrizioni per gli aspetti architettonici, per la conduzione dei lavori ed altresì l'esplicita prescrizione che, prima dell'inizio dei lavori stessi, il concessionario richieda la visita di controllo per le verifiche dei tracciati e delle quote planimetriche ed altimetriche.

3. Il permesso deve essere ritirato entro 20 (**venti**) giorni dalla notifica, previo pagamento degli eventuali oneri dovuti; in presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, e su richiesta del Titolare da inoltrarsi entro e non oltre lo stesso periodo (venti giorni dalla notifica), il Dirigente del Settore può prorogare tale termine per un periodo massimo di 60 (**sessanta**) giorni dalla data della notifica.

4. Dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire decorre il termine di un anno per l'inizio dei lavori e il termine di tre anni per l'ultimazione dei lavori stessi.

5. Nel caso di opere di interesse pubblico cui siano connessi particolari motivi d'urgenza, il permesso può indicare termini più brevi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, motivandone le ragioni.

Articolo 17 - Decadenza

1. Apposita procedura di decadenza ed archiviazione del permesso di costruire viene attivata nei seguenti casi:

- mancato inizio dei lavori entro i termini prescritti;
- mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, nel qual caso la decadenza riguarda solo la parte di lavori non ultimata;
- entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistico-edilizie, salvo che i lavori siano stati già iniziati, e vengano completati nei termini prescritti;
- sostituzione del permesso di costruire con altro permesso rilasciato a seguito di richiesta di variante qualificabile come essenziale ai sensi della legislazione vigente.

2. La decadenza, che si produce per il semplice verificarsi dei casi sopra descritti, viene dichiarata dal Dirigente del Settore con apposito atto, su proposta del Responsabile del Procedimento, e comunicata agli interessati.

3. In caso di decadenza del permesso per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso di costruire per la parte di opera non ultimata.

Articolo 18 - Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti può essere rilasciato alle seguenti condizioni:

- a) per interventi pubblici o di interesse pubblico o generale, previa deliberazione del Consiglio Comunale, da realizzarsi anche a cura dei privati, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.lgs. 29 Ottobre 1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, purché operi nei limiti fissati dalle leggi in materia igienica, sanitaria e di sicurezza e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento

(altezze, superfici, volumi e distanze) fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 ;

b) per interventi su edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo compresi all'interno di aree classificate A di cui al D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, nonché per gli edifici classificati o ricompresi nelle aree di interesse storico, culturale e paesaggistico individuate dallo strumento urbanistico, per le attività comunque compatibili con le previsioni dello strumento urbanistico stesso, è possibile derogare ai requisiti igienico sanitari alle seguenti condizioni:

- l'intervento, rispetto allo stato esistente, deve comunque comportare un complessivo miglioramento dei requisiti igienico sanitari esistenti e la deroga può essere concessa se i locali risultano di altezza media non inferiore a m. 2,50 e con superficie illuminante non inferiore a 1/14 e con il 50% apribile, se inferiore i locali devono essere dotati di idonei impianti di ventilazione ed aerazione.
- nel caso di intervento riferito ad attività di somministrazione di alimenti, se la superficie illuminante risulta inferiore a 1/14 con il 50% apribile, i locali devono essere dotati di idonei impianti di ventilazione ed aerazione, inoltre, il numero dei servizi igienici per gli avventori potrà corrispondere al seguente rapporto minimo con i posti tavolo: ogni 50 posti tavolo = un servizio, un lavandino, un gabinetto.

2. Ai fini del presente articolo sono considerati interventi di interesse pubblico o generale anche quelli rivolti al superamento di condizioni di disagio socio-sanitario che non possano essere altrimenti superate, purché dette condizioni siano attestate dal servizio affari sociali del Comune. In tal caso il permesso in deroga dovrà prevedere la conduzione in pristino stato dei luoghi, con specifica garanzia, qualora vengano meno le predette condizioni di disagio.

3. È fatta salva l'efficacia e l'applicazione dei procedimenti relativi ai vincoli sovraordinati agli strumenti urbanistici.

Articolo 19 – Pubblicità, accesso e responsabilità

1. Le concessioni edilizie rilasciate, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicate in elenco all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

2. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del permesso di costruire ed ai relativi allegati, presso gli Uffici comunali competenti.

3. La richiesta di accesso è ammessa solo previa citazione di sufficienti elementi identificativi del permesso, di una adeguata rappresentazione della situazione giuridica legittimante la richiesta e del collegamento tra la conoscenza del provvedimento e la tutela della situazione stessa.

4. L'accesso alle concessioni edilizie ed alla documentazione ad esse collegata è consentito senza necessità di motivarne la richiesta, fatto salvo dei relativi diritti e costi di riproduzione, al concessionario, all'avente causa ed ai soggetti da questi espressamente autorizzati.

5. Per quanto non previsto dal presente regolamento si rinvia al vigente Regolamento comunale per l'accesso agli atti.

6. Il rilascio del permesso di costruire fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, e non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

Articolo 20 - Trasferimento

1. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del Titolare, purché ne abbiano i requisiti; i quali a tale scopo dovranno richiederne al Dirigente del Settore il cambio di intestazione, allegando copia autentica del documento comprovante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, oppure autocertificazione degli estremi del documento stesso e della sua registrazione e trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari.

2. Tale trasferimento si configura come semplice volturazione, e non comporta alcuna altra modifica all'atto di concessione. Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione al Richiedente.

Articolo 21 - Contributo di concessione

1. La ricevuta del pagamento del contributo di concessione di cui alla Legge 10/77 va consegnata all'atto del ritiro del permesso di costruire, fatta salva la possibilità di rateizzazione e la possibilità dell'esecuzione delle opere "a scomputo" prevista dall'art. 11 della stessa Legge 10/77, secondo quanto deliberato dall'Organo competente.
2. Qualora l'intervento ricada in ambito di applicazione di cui all'art. 31 della Legge 1150/42 (zona non urbanizzata) l'obbligo di eseguire "direttamente" le opere di urbanizzazione vengono assunti dal privato attraverso apposita convenzione.

CAPITOLO VI – ITER PROCEDURALE RIFERITO A DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ, AUTORIZZAZIONE E COMUNICAZIONE

Articolo 22 – Opere ed interventi subordinati alla Denuncia di inizio dell'attività (D.I.A.)

1. Nei casi in cui la legislazione nazionale e/o regionale vigente subordini la realizzazione di interventi di trasformazione del territorio alla denuncia di inizio dell'attività questa deve essere presentata richiesta al Soggetto Competente di cui al comma 1 dell'art. 6.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ovvero dal Dirigente del Settore, non è richiesta la previa presentazione della denuncia, limitatamente alle opere ingiunte.

Articolo 23 - Presentazione

1. Almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario, o chi ne abbia titolo, deve presentare la denuncia dell'inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie. In caso di richiesta di integrazioni documentali il termine di cui al presente comma decorre nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione, della documentazione integrativa. Qualora l'interessato non provveda alla integrazioni documentali entro 120 giorni dal ricevimento della richiesta, si procederà all'archiviazione della pratica.
2. Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del D.Lgs. n. 494/1996, nella denuncia è contenuto l'impegno a comunicare al comune l'avvenuta trasmissione all'ASL della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso decreto legislativo, attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza, ai sensi degli articoli 12 e 13 del D.Lgs. n. 494/1996. L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.
3. Nel caso di varianti in corso d'opera la denuncia è integrata a cura dell'interessato con la descrizione delle variazioni apportate al progetto depositato; all'integrazione della denuncia si applicano le medesime disposizioni previste per la stessa denuncia. Per le varianti in corso d'opera conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 29 ottobre 1999, n.490 e

successive modificazioni e integrazioni sussiste l'obbligo di cui all'articolo 7, comma 10 della legge regionale 14 ottobre 1999, n. 52.

4. La denuncia di inizio dell'attività consente l'esecuzione dei relativi lavori entro il termine massimo di tre anni. Nel caso di opere cui siano connessi particolari motivi d'urgenza o che interessino in qualsiasi misura spazi pubblici o di interesse pubblico, il Responsabile del Settore può prescrivere specifiche modalità di esecuzione e termini più brevi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, motivandone le ragioni.

5. Ai fini della dichiarazione asseverata di cui al comma 1 e delle integrazioni di cui al comma 2, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. Il Dirigente, qualora entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

6. Il predetto ordine è altresì trasmesso al Corpo di Polizia Municipale per gli opportuni controlli.

7. L'esecuzione delle opere subordinate a denuncia di inizio dell'attività è sottoposta, ove non disposto diversamente dal presente regolamento, alla disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio del permesso di costruire.

Articolo 24 - Controlli

1. Dopo che sia trascorso il termine di inizio attività, ma entro i 60 giorni dal ricevimento della dichiarazione, il Dirigente del Settore può verificare d'ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge; in difetto dei quali notifica agli interessati il provvedimento motivato con il quale dispone il divieto di proseguire l'attività e la rimozione dei suoi effetti, fissando tuttavia un termine non inferiore a 30 giorni - entro il quale l'avente titolo può conformare l'attività alle norme. Il provvedimento suddetto viene trasmesso in copia al Corpo di Polizia Municipale per i controlli di competenza.

2. Oltre il sessantesimo giorno, successivo al termine di inizio dell'attività, saranno disposti controlli a campione tesi ad accertare la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge, nonché la conformità delle opere realizzate al progetto depositato con la Denuncia di inizio dell'attività. Nel caso vengano riscontrate difformità e/o irregolarità si provvederà ai sensi di legge.

3. Nel caso di irregolarità grave che si configuri come falsa asseverazione, il Dirigente del Settore, sentito il Progettista, ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria, nonché all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza del Progettista.

4. Qualora l'attestazione di conformità venga utilizzata per un'anticipata e parziale esecuzione di opere che fanno parte di un programma edilizio più ampio, sottoposto o da sottoporre a richiesta di permesso di costruire, durante la validità o in attesa dello stesso, tali opere dovranno comunque essere considerate tutte facenti parte del permesso al fine del calcolo degli oneri, e non condizioneranno il rilascio del permesso stesso.

5. Le opere oggetto dell'attestazione di conformità dovranno essere ultimate entro 3 anni dalla data di inizio lavori. Ad ultimazione dei lavori il Titolare dovrà presentare regolare comunicazione di fine lavori contenente una certificazione circa la conformità dell'opera al progetto presentato sottoscritta da un professionista abilitato.

Articolo 25 - Opere soggette ad Autorizzazione amministrativa

1. Apposita autorizzazione amministrativa, anche a termine e revocabile, deve essere richiesta, all'Ufficio comunale competente per il tipo di autorizzazione di cui trattasi, per realizzare senza alcuna esecuzione di opere edilizie - come definite dal presente RE - e mantenere in essere le seguenti opere:

- a) insegne di esercizio e tende frangisole;
- b) pannelli solari e impianti di condizionamento fissi;

- c) passi carrai e rampe carraie, nel rispetto del Piano comunale per la viabilità ed il traffico, nonché del Nuovo Codice della Strada;
 - d) opere funerarie e cimiteriali, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria;
 - e) le opere e gli interventi previsti nel Regolamento Urbanistico agli Artt. 38 e 39 “La trasformazione del suolo e delle colture nelle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola”;
 - f) le attività di coltivazione delle cave di cui all’art. 50 delle Norme Urbanistiche, appositamente individuate nella Tav. 1 del Regolamento urbanistico, soggette al rilascio di autorizzazione secondo quanto disposto dalla L.R. 78/98;
 - g) interventi per opere minori da effettuarsi in attuazione del Piano comunale di Protezione Civile ai sensi della L.R. 45/1995;
 - h) occupazione di suolo pubblico, con o senza presenza di manufatti, preordinata ad una durata inferiore a un anno, nel rispetto del Regolamento comunale per l'applicazione della Tassa per l'Occupazione di Suolo Pubblico, nonché del D.lg. n° 285/1992;
 - i) impianti di pubblicità e propaganda, su suolo pubblico o di uso pubblico, come specificati nel relativo Regolamento Comunale, nel rispetto del D.Lgs. n° 285/1992;
 - j) ogni altra opera per la quale specifiche norme richiedano apposita autorizzazione amministrativa.
2. L’installazione di tali elementi non deve comunque compromettere il valore storico, architettonico o ambientale di particolari edifici o complessi edilizi e l’Amministrazione Comunale può in ogni momento ordinare la relativa rimozione a cura e spese del proprietario dell’immobile.
4. I termini per l’istruttoria ed il rilascio dell’autorizzazione amministrativa sono di 60 giorni per l’istruttoria e di altri 15 giorni per il rilascio; trascorsi i quali senza che l’Ufficio competente si sia pronunciato, l’autorizzazione si intende respinta, fatto salvo quanto previsto per i casi d’urgenza.
5. L’atto autorizzativo può contenere, ove del caso, i termini di durata di validità dell’autorizzazione stessa e le condizioni per un suo eventuale rinnovo.

Articolo 25.1 - Opere soggette a Comunicazione

1. Ogni intervento di trasformazione, sostituzione o installazione degli oggetti disciplinati di seguito è soggetto a specifica Comunicazione.
- a) Installazione di manufatti temporanei per il ricovero di animali o cose, da realizzare nel territorio aperto, soggetti ad autorizzazione di durata quinquennale rinnovabile (art. 120);
 - b) opere di arredo urbano, nel rispetto del Piano comunale di settore per l’arredo urbano ed il colore (art. 130);
 - c) manufatti precari per lo svolgimento dell’attività delle aziende agricole la cui installazione non comporta alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi di cui all’art. 7 del DPGR n. 5/R del 9/2/2007;
 - d) ogni altra opera per la quale non è richiesta apposita autorizzazione amministrativa o altro atto abilitativo.
2. L’installazione di tali elementi non deve comunque compromettere il valore storico, architettonico o ambientale di particolari edifici o complessi edilizi e l’Amministrazione Comunale può in ogni momento ordinare la relativa rimozione a cura e spese del proprietario dell’immobile.
3. Gli interventi di installazione di cui sopra sono sottoposti a preventiva acquisizione di atti di assenso di cui all’art. 4 se sussistono i vincoli indicati nell’articolo.
4. La Comunicazione consiste nella presentazione di un’attestazione da compilare in apposito modello, con la quale il proprietario o l’avente titolo asseverano ai sensi del DPR 445/2000 il rispetto e la conformità degli interventi richiesti alla normativa vigente. La comunicazione dovrà essere accompagnata da documentazione necessaria per la valutazione (documentazione fotografica del luogo, da planimetria catastale e uno schema grafico del manufatto).
5. Contestualmente alla presentazione della Comunicazione, il proprietario o avente titolo verifica direttamente con il Responsabile del Servizio Edilizia la congruità della propria richiesta e le

eventuali modifiche necessarie.

6. La Comunicazione deve essere depositata presso l'Ufficio Edilizia. Trascorsi 15 giorni dalla presentazione della Comunicazione il proprietario o avente titolo potrà dare seguito alle opere indicate (silenzio assenso) salvo che l'Amministrazione chieda la sospensione o l'interruzione dei termini, oppure qualora vi sia diniego con provvedimento motivato ed in forma scritta.

7. In qualsiasi momento l'Amministrazione può chiedere la revisione delle opere oppure revocare, con provvedimento motivato, il provvedimento di silenzio assenso. La revisione e la revoca possono conseguire anche da modalità di realizzazione non conformi alle presenti disposizioni regolamentari o alle condizioni cui la realizzazione è stata subordinata, nonché da sopravvenute esigenze di carattere generale.

8. Al presente articolo si applicano le sanzioni previste dal successivo articolo 26 del presente regolamento.

Articolo 26 - Ripristino dello stato dei luoghi

1. L'autorizzazione amministrativa è sempre rilasciata sotto la condizione che, nel momento in cui questa abbia termine, o decada, o comunque vengano a mancare le condizioni per la sua validità e per il mantenimento in essere di quanto autorizzato e l'atto autorizzativo venga revocato, il Titolare provveda a rimuovere le opere in oggetto ed a ripristinare lo stato dei luoghi e dei fabbricati che abbiano subito alterazioni, o a darne comunque idonea sistemazione.

2. L'obbligo al ripristino dello stato dei luoghi è assunto dal Titolare, ed eventualmente trasferito al suo avente causa, con la richiesta stessa dell'autorizzazione; in caso di inottemperanza provvederà il Comune ai sensi di legge, a spese dell'inadempiente.

CAPITOLO VIII - OPERE ASSOGGETTATE A STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI E/O DI DETTAGLIO

Articolo 27 - Interventi soggetti a strumenti urbanistici preventivi

a) Progetti di fattibilità (o progetto unitario)

1. Gli operatori che intendono attuare gli interventi nei quali il Regolamento Urbanistico prevede la contestuale realizzazione di spazi pubblici debbono presentare preliminarmente un progetto d'insieme di fattibilità (o progetto unitario) con i contenuti previsti dalle Norme di riferimento. Il progetto di fattibilità dovrà essere presentato anche nei casi previsti dall'art. 21 dell'allegato A al R.U. ed anche a corredo dei PMAA che, pur non avendo valore di Piano attuativo prevedono il cambio di destinazione di cui all'art. 3, comma 5 ter della L.R. 64/95, deve contenere obbligatoriamente un elaborato che espliciti l'inserimento nel contesto dell'insediamento urbano o del territorio aperto rappresentando in scala 1:500 - 1.1000 (secondo l'estensione) un ambito territoriale per un intorno di almeno 200 metri.

2. Oltre agli interventi di cui al comma precedente, ai fini di una preventiva valutazione, è facoltà dell'Amministrazione richiedere preliminarmente la predisposizione di un progetto di fattibilità per tutti gli interventi soggetti a ristrutturazione urbanistica o a piano attuativo; allo stesso tempo è ammissibile che l'operatore privato faccia precedere la predisposizione del progetto di fattibilità all'elaborazione del piano attuativo. Il progetto di fattibilità (o progetto unitario), è di approvazione della Giunta Municipale.

3. Gli elaborati necessari per la presentazione di un progetto di fattibilità sono i seguenti:

- a) individuazione dell'area d'intervento;
- b) planimetria generale, in scala appropriata (1 : 500), estesa all'intera superficie dell'intervento;

- c) rilievo dello stato attuale degli immobili e delle aree di pertinenza, in scala 1:100, con individuazione dei tipi edilizi, delle fasi di crescita, delle parti dotate di individualità architettonica e funzionale, di quelle dotate di organicità architettonica che non possono essere ulteriormente suddivise, delle destinazioni d'uso, delle zone caratterizzate da degrado strutturale e/o da carenze igienico-sanitarie, dello stato delle proprietà, degli annessi esistenti, delle essenze arboree e delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, recinzioni, etc.);
- d) relazione storico-descrittiva dell'area oggetto di intervento;
- e) documentazione fotografica;
- f) inserimento urbanistico, in scala 1: 500, esteso all'intera superficie dell'intervento, all'isolato interessato e alla viabilità;
- g) progetto di intervento in scala 1:100 / 1:200 contenente la nuova sistemazione funzionale proposta, Con indicazione delle eventuali unità minime di intervento e delle destinazioni d'uso, delle parti da demolire, delle aree di pertinenza di ciascuna unità, con eventuali recinzioni, accessi, percorsi e parcheggi, degli impianti e degli allacciamenti, delle modalità e delle fasi di attuazione degli interventi stessi;
- h) relazione illustrativa del progetto di intervento;
- i) prospettive, fotomontaggi e/o plastico dell'intervento.
- j) 10 eventuale bozza di convenzione.

b) (Piani attuativi)

I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio, di iniziativa pubblica e/o privata, in attuazione del Regolamento Urbanistico con i contenuti e l'efficacia dei piani indicati all'art 31 della LR 5/1995. I Piani Attuativi sono di approvazione del Consiglio Comunale.

Se l'area dell'intervento appartiene a più proprietari, dovranno unire all'istanza preventiva una dichiarazione che attesti il loro consenso alla realizzazione degli interventi ed il loro impegno a sostenere in solido tra loro, i relativi oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Allegata alla domanda dovrà essere presentata la seguente documentazione:

- 1) Planimetria catastale 1: 2000 relativa alla zona di intervento ed a quelle circostanti, con lo stralcio del .R.U., i confini delle proprietà, i limiti dell'area stessa e con una tabella riportante le norme di attuazione ed i vincoli relativi.
- 2) Rilievo del terreno in scala 1:500 esteso alle proprietà contermini con l'indicazione:
 - a) dei confini della proprietà;
 - b) delle curve di livello ad equidistanza non inferiore a m. 2,50;
 - c) dell'orientamento;
 - d) dei nomi dei proprietari confinanti con l'area di intervento;
 - e) delle strade pubbliche e/o aperte al pubblico (con i relativi nomi e larghezze) che attraversano o lambiscono l'area o nelle quali si immettono le strade che si intendono realizzare.
 - f) di particolari condizioni orografiche a pedologiche del terreno (alberi di alto fusto: posizione, qualità, filari di viti o ulivi che rappresentano la caratterizzazione ambientale);
 - g) di quanto altro l'Amministrazione ritenga opportuno (fotografie etc.) per una migliore conoscenza della zona interessata.
- 3) Planimetria di progetto in scala, 1:500 oppure 1:200 nella quale, dettagliatamente quotati, siano rappresentati:
 - a) la viabilità di progetto con l'indicazione delle dimensioni delle strade, dei marciapiedi, degli spazi di sosta e di parcheggio;
 - b) la indicazione delle aree, dettagliatamente quotate, destinate alle opere di urbanizzazione secondaria e del verde;
 - c) la suddivisione in unità minime di intervento, dettagliatamente quotata;
 - d) il perimetro degli edifici da realizzare, la distanza del perimetro dai confini e quella reciproca tra i vari edifici su tutti i lati. Tale indicazione ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le

distanze degli edifici dai confini e tra di loro; ai fini della progettazione architettonica ha valore solo indicativo salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione.

e) convenzione

Inoltre, per le **Aree di Espansione**, dovrà essere presentata la seguente documentazione dal punto 4) al punto 12):

4) una tabella contenente:

a) la superficie territoriale

b) l'area destinata a nuova viabilità;

c) la superficie delle zone destinate a parcheggi;

d) la superficie delle zone destinate ad opere di urbanizzazione secondaria;

e) la superficie fondiaria totale e quella di ciascun lotto o unità minima di intervento

f) la volumetria, la superficie coperta, e l'altezza massima degli edifici, ed inoltre la distanza dai confini e dai fabbricati e tra i fabbricati e la tipologia edilizia prevista per ciascun lotto.

5) Profili regolatori prospicienti le vie pubbliche e private sia esistenti che di progetto.

6) Gli elaborati di progetto delle opere di urbanizzazione primaria secondo le indicazioni dell'art. 4 della legge n° 847 del 1964 (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature e depurazione, acquedotto, impianto di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica, del gas e della rete telefonica, spazi di verde attrezzato).

7) Norme di attuazione contenenti prescrizioni sui tipi di materiali di rivestimento dei fabbricati, i tipi di recinzione e delimitazioni, delle essenze da piantare nelle aree verdi.

8) Documentazione attestante la proprietà: estratto originale di mappa catastale e certificato catastale relativo alle particelle per le quali è stata richiesta l'autorizzazione a lottizzare.

9) Autorizzazione dell'Ente proprietario delle strade se diverso dal Comune.-

10) A richiesta dell'Amministrazione Comunale potrà essere richiesta una adeguata documentazione fotografica, o in casi del tutto particolari, vedute assonometriche, prospettive e plastici e comunque quanto possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del nuovo insediamento.

11) Schema di convenzione di cui all'art. 8 della legge n° 765 del 6.8.1967.

12) È facoltà del richiedente l'autorizzazione a lottizzare, qualora non venga richiesto diversamente dall'Amministrazione Comunale, di non presentare, tra gli elaborati, i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 6), Dovranno comunque essere allegati i progetti di massima delle citate opere, con l'indicazione di tutti gli elementi necessari per la definizione dei progetti esecutivi. In tal caso l'autorizzazione a lottizzare non consente l'attuazione delle dette opere di urbanizzazione per le quali dovranno essere richieste singole concessioni edilizie.

13) I documenti dovranno essere firmati dal proprietario o dai proprietari, dal progettista abilitato all'esercizio della professione di Ingegnere o Architetto iscritto all'Albo dei Professionisti, e presentati all'Amministrazione Comunale in 5 (cinque) copie.

Procedura d'approvazione – I piani attuativi e lo schema di convenzione, visti i pareri tecnici e la conformità alle norme, sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale.

Quindi, a seguito dell'approvazione della deliberazione Comunale, si procede alla stipula della Convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

In particolare, per i **Piani di Recupero**, allegata alla domanda dovrà essere presentata, la seguente documentazione:

a) Relazione generale contenente:

- gli obiettivi del Piano e delle modalità di attuazione,
- indicazione delle categorie di intervento previste,
- individuazione dei soggetti operatori,
- le linee essenziali delle norme tecniche di attuazione.
- proposta degli impegni che gli attori assumeranno nei confronti del Comune (da definire

successivamente nello schema di convenzione),

- b) Planimetria d'inquadrimento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti, con estratto del regolamento urbanistico con individuazione della zona di recupero cui il Piano si riferisce;
- c) Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;
- d) Documentazione fotografica;
- e) Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche;
- f) Progetto planivolumetrico nel rapporto 1:500 o 1:200 costituito da planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli edifici di cui si prevede il mantenimento, di quelli di cui si prevede la demolizione e ricostruzione e l'eventuale indicazione di quelli di nuova costruzione. Il progetto comprenderà planimetrie in scala adeguata con l'indicazione delle unità minime di intervento, delle nuove unità abitative e funzionali, delle destinazioni d'uso, degli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre essere corredato dal computo delle superfici coperte e delle superfici utili lorde, suddivise per destinazioni d'uso, e dal confronto di detti dati con le prescrizioni del regolamento Urbanistico
- g) Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico-critico-stilistica degli edifici e dei tessuti redatta in forma particolarmente dettagliata ed approfondita nel caso degli immobili T1,T2,T3,S1,S2 ed S3.
- h) Planimetria quotata nel rapporto 1:1000 o 1:500 delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici (verde e parcheggi), nonché delle altre aree di uso pubblico, corredata dal computo delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
- i) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano di Recupero, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli. Su tale planimetria dovranno essere riportare le previsioni del progetto
- l) Programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il Piano;
- m) Norme tecniche di attuazione;
- n) Schema di convenzione con i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora occorrenti;
- o) Eventuale relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano;
- p) In caso di degrado ambientale per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione di cui alla lettera "a" dovrà essere corredata da una perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

Articolo 28 - Convenzioni

1 La Convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal P.R.G.. Per tali opere di urbanizzazione l'Amministrazione potrà concedere il diritto di superficie agli attuatori del piano attuativo che dovranno garantirne l'uso pubblico;
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano attuativo, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

- c) gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- d) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali;
- e) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- f) le modalità e le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- h) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.

2 La stipula di una convenzione non esclude e non limita le potestà amministrative previste dalla legge anche in materia urbanistica ed anche per la realizzazione di opere pubbliche. La convenzione può prevedere la cessione gratuita al Comune anche di aree da destinare ad attrezzature pubbliche.

CAPITOLO VIII - OPERE COMUNALI ED OPERE DI SOMMA URGENZA

Articolo 29 - Opere pubbliche di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale, senza obbligo di rilascio di permesso o autorizzazione edilizia e sarà reso pubblico in conformità alla normativa vigente .
2. Sono equiparate alle opere pubbliche di competenza comunale le opere realizzate da privati a seguito di convenzione o atto d'obbligo a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
3. Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dal R.E. per il rilascio di permesso di costruire, e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi. Ne deve far parte, generalmente, anche il Piano di manutenzione compilato ai sensi dell'Articolo 48 della L. n. 216/1995.
4. Il Responsabile del procedimento effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al R.E., salvi i casi di variante immediata disposti dalla legislazione vigente per l'esecuzione delle opere pubbliche.
5. Successivamente all'istruttoria tecnica, deve essere acquisito il parere del collegio di cui al precedente art. 7 ai fini dell'autorizzazione ambientale.

Articolo 30 - Opere urgenti

1. Gli interventi strettamente necessari ad eliminare il pericolo imminente di un danno grave a persone o cose possono essere iniziati, senza domanda preventiva, ed eseguiti sotto la diretta responsabilità del proprietario o dell'avente titolo e di un professionista abilitato che ne attesti l'urgenza. Questi interventi devono essere comunicati tempestivamente all'Amministrazione comunale a mezzo telegramma, fax e/o posta elettronica. Entro 48 ore dalla precedente comunicazione il proprietario o l'avente titolo provvederà a trasmettere una succinta relazione, a firma di un professionista abilitato, contenente la descrizione sommaria dell'intervento ed i motivi dell'urgenza.

Entro 30 giorni dall'inizio dei lavori il proprietario o l'avente titolo provvederà alla regolarizzazione amministrativa dell'intervento edilizio.

2. Nel caso di opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza emanata dal Sindaco ai sensi della L n° 142/1990, non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. L'autorizzazione non è richiesta, altresì, per l'esecuzione di opere in ottemperanza ad un provvedimento di repressione di un abuso edilizio.

CAPITOLO IX - ESECUZIONE DELLE OPERE

Articolo 31 - Comunicazione di inizio lavori

1. Il Titolare di titolo abilitativi alla esecuzione di interventi edilizi deve comunicare preventivamente al Dirigente del Settore la data di inizio dei lavori, redigendo la comunicazione in conformità all'apposito modello.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono sempre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili, della direzione dei lavori, della sicurezza del cantiere, dell'esecuzione delle opere e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere preventivamente comunicata per iscritto al Dirigente del Settore.
3. Nella comunicazione occorre anche menzionare, ove del caso data e numero di protocollo della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti;
4. Per le nuove costruzioni, le trasformazioni e gli ampliamenti e comunque nei casi in cui ciò sia espressamente richiesto nel provvedimento di permesso di costruire o altro titolo, prima dell'inizio lavori, il Dir. Lavori deve presentare al Dirigente del Settore richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita dagli Uffici tecnici comunali entro 15 giorni dalla richiesta. Decorso detto termine, i lavori possono avere inizio.
5. Nei casi di cui al comma precedente, fermo restando la facoltà di disporre la visita d'ufficio, la mancata richiesta della visita di controllo legittima il Dirigente del Settore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse, a disporre provvedimenti atti a regolarizzare eventuali lavori già realizzati.

Articolo 32 - Allineamenti

1. Per gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica il titolare del permesso dovrà richiedere, almeno 10 giorni prima dell'inizio degli scavi, la visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote planimetriche e altimetriche, producendo elaborati grafici esaurienti sugli allineamenti e sulle quote esistenti. Il titolare del permesso dovrà altresì dovrà fornire personale e mezzi d'opera necessari per tutte le operazioni.
2. In base alle risultanze della visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote planimetriche e altimetriche, il Dirigente del Settore, su referto del Tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire - in accordo con il Direttore dei lavori - allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati.
3. Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo, e riportati negli elaborati grafici di progetto, con la vidimazione del Dirigente del Settore.

Articolo 33 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.S.L. ai sensi del D.P.R. n° 164/1956 e del D.L. n° 626/1994 modificati e integrati.
2. Il provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere deve essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori, perché possa essere tenuto in cantiere a disposizione dei preposti Organi

comunali durante le eventuali visite di controllo; in caso contrario il Dirigente del Settore richiederà al Corpo di Polizia Municipale l'applicazione dei provvedimenti conseguenti.

3. Copia del provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere, come pure degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici e dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

4. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al permesso o altro titolo abilitativo, ed alle norme vigenti in materia.

5. Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno altresì lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.

6. Se le visite di controllo accertano che sono state eseguite opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

Articolo 34 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere. I cantieri riguardanti tutti gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di edifici e complessi edilizi di valore devono essere provvisti di una ulteriore tabella che riporti una o più foto del progetto.

2. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n° 164/1956 e del D. Lg. n° 494/1996 per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.

4. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di inabilità motoria; con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.

5. Per l'occupazione di suolo pubblico, il Titolare deve presentare, al Responsabile dell'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo le norme del D.L. n° 507/1993 e la relativa classificazione territoriale comunale. In sede stradale, è richiesto il rispetto del codice della strada e del relativo regolamento di attuazione.

5. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

Articolo 35 - Ritrovamenti archeologici

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere (o Capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Dirigente del Settore, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti ex D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490.
3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

CAPITOLO X - VARIANTI

Articolo 36 – Varianti a Permesso di costruire e a Denuncia di inizio dell'attività.

1. Le varianti si distinguono in **varianti soggette a nuovo titolo abilitativo** e **varianti soggette a deposito** del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata.
2. Le varianti soggette a deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata sono quelle che, risultando conformi agli strumenti urbanistici e non in contrasto con quelli adottati, non modificano la sagoma, né le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo, né la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime; non interessano interventi di restauro come definiti all'Articolo 31 della L. n° 457/1978 e dal Regolamento Urbanistico; e non interessano immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490.
3. Costituiscono variante soggette a nuovo titolo abilitativo tutte quelle non riconducibili alla predetta definizione.
4. Alle varianti alle concessioni edilizie si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio delle concessioni stesse ad eccezione del caso di varianti soggette a deposito relativamente alle quali sussiste unicamente l'obbligo di deposito del progetto contestualmente all'ultimazione dei lavori ed alla certificazione di conformità.
5. Nel caso di varianti a denunce di inizio attività in corso d'opera la denuncia è integrata a cura dell'interessato con la descrizione delle variazioni apportate al progetto depositato ad eccezione del caso di varianti soggette a deposito, per le quali sussiste unicamente l'obbligo di deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata contestualmente all'ultimazione dei lavori ed alla certificazione di conformità.
6. All'integrazione della denuncia si applicano le medesime disposizioni previste per la stessa denuncia.

CAPITOLO XI - CONCLUSIONE DELLE OPERE

Articolo 37 - Proroga del termine di fine lavori

1. Per motivi di forza maggiore, cioè imprevedibili ed inevitabili, estranei alla volontà ed alla responsabilità del Titolare, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, il termine di fine lavori indicato nell'atto abilitativo all'attività edilizia può essere prorogato, prima della scadenza, con apposito provvedimento del Dirigente del Settore.
2. La proroga può essere richiesta dal Titolare almeno 30 giorni prima della scadenza dell'atto abilitativo, documentando i motivi di forza maggiore sopravvenuti a ritardare i lavori.
3. La proroga può essere concessa per un periodo massimo di un anno, dalla data di scadenza dell'atto abilitativo, ed è eventualmente rinnovabile alle condizioni di cui sopra.

Articolo 38 - Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità

1. Per tutte le opere eseguite con permesso di costruire, o altro titolo abilitativo, nei 60 giorni successivi alla fine dei lavori, nel rispetto del termine fissato nell'atto abilitativo, salvo nuova richiesta per le opere non realizzate, deve essere comunicata al Dirigente del Settore, in forma documentabile, la fine dei lavori.
2. La comunicazione di fine lavori, redatta in conformità all'apposito modello, deve essere firmata dal Titolare, dal Direttore dei lavori e dall'Impresa esecutrice. Ove del caso, contiene anche l'indicazione del Collaudatore incaricato.
3. La comunicazione di fine lavori deve contenere anche la certificazione di conformità dell'opera al progetto approvato.
4. Alla comunicazione di fine lavori per interventi per i quali non sia necessaria la certificazione di abitabilità o di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti, quando necessari:
 - a. documentazione catastale comprovante la richiesta di accatastamento, quando necessaria;
 - b. dichiarazione con cui il Direttore dei lavori certifica, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
 - c. Dichiarazione del Direttore dei lavori o Certificato di collaudo delle opere in cemento armato ai sensi della legge 1086/71 oppure dichiarazione del direttore dei lavori nella quale attesti che non sono state eseguite opere in cemento armato e l'idoneità statica delle opere eseguite;
 - d. Dichiarazione del Direttore dei lavori o certificato finale di prevenzione incendi, o autorizzazione provvisoria, o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - e. dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 13/1989 modificata e integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - f. dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 10/1991 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
 - g. dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
 - h. dichiarazione dell'Installatore, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 46/1990 modificata e integrata, sulla conformità degli impianti tecnologici;
 - i. autorizzazione allo scarico delle acque reflue, se non preventivamente ottenuta;
 - j. autorizzazione all'emissione in atmosfera, secondo le disposizioni del D.P.R. n° 203/1988, quando richiesto;
 - k. autorizzazione all'esercizio dell'impianto ascensore, ai sensi del D.P.R. n° 616/1977 modificato e integrato, o, nelle more del rilascio, documentazione dell'avvenuta richiesta e dichiarazione di conformità dell'Installatore;
 - l. ogni altro documento eventualmente richiesto da specifiche norme nazionali o regionali;
 - m. documentazione fotografica dell'opera eseguita, quando sia richiesta dal Responsabile del procedimento.

5. Per interventi per i quali sia necessaria la certificazione di abitabilità o di agibilità i documenti di cui alle lettere a), b), c) dovranno essere allegati alla certificazione di abitabilità o agibilità.

6. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata il permesso di costruire viene archiviato per decadenza.

Articolo 39 - Certificazione di abitabilità o di agibilità

1. La certificazione di abitabilità o di agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:

a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;

b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.

2. Una volta ultimati i lavori, nei casi previsti dal comma 1, l'agibilità o abitabilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con il progetto e con le norme igienico - sanitarie.

L'abitabilità o l'agibilità decorrono dalla data in cui perviene al comune l'attestazione.

3. Alla attestazione di abitabilità o agibilità dovranno essere allegati i documenti di cui alle lettere a), b), c) del precedente articolo 38;

4. Entro 180 giorni dalla comunicazione di cui al comma 2, il Comune, tramite l'ASL, può disporre ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni; a tal fine l'amministrazione comunale attiva un sistema di informazione periodica che consenta all'ASL, di svolgere compiutamente le proprie competenze.

Articolo 40 - Certificato di collaudo per impianti produttivi

1. Nei casi di impianti produttivi di beni e servizi per i quali le norme vigenti richiedano il collaudo preventivo, questo può essere effettuato con la procedura accelerata di cui all'Articolo 9 del D.P.R. n. 447/1998; ed il relativo certificato di collaudo positivo consente di mettere in funzione e di utilizzare gli impianti, iniziando l'attività anche in pendenza del certificato di conformità edilizia, e fino al rilascio definitivo dello stesso e di ogni altro atto abilitativo richiesto.

2. Il Titolare presenta allo Sportello unico la richiesta di collaudo, rivolta al Dirigente del Settore, indicando i nominativi dei Collaudatori indipendenti abilitati per le diverse competenze. Il Responsabile del provvedimento, tra il ventesimo e il sessantesimo giorno successivo alla richiesta, convoca la Commissione di collaudo, alla quale partecipano i Tecnici del Comune e quelli degli altri Enti esterni, per le diverse competenze. Trascorsi inutilmente 60 giorni dalla richiesta, il collaudo può essere effettuato per iniziativa del Titolare.

3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti richiesti, di carattere urbanistico, edilizio, tecnologico, igienico-sanitario, nonché per la tutela ambientale e dei lavoratori, ed è rilasciato sotto la piena responsabilità della Commissione di collaudo.

4. Il collaudo effettuato non esonera le Amministrazioni competenti dalle proprie funzioni di vigilanza e controllo.

Articolo 41 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni

1. In tutti i casi in cui le opere eseguite, a norma degli strumenti urbanistici e del R.E., sono sottoposte a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi la conformità edilizia al progetto approvato, una tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza è pari allo 0,5% nelle misure sul piano orizzontale, ed al 1% nelle misure sul piano verticale.

2. La tolleranza di cui al comma precedente non è ammessa quando lo scostamento avviene in violazione di diritti di terzi o in violazione di valori limite fissati da norme di legge.

Articolo 42 - Verifiche analitiche a campione

1. Il Comune periodicamente, con deliberazione della Giunta Comunale, può fissare i criteri di scelta e la consistenza di un campione di opere edilizie da sottoporre alla procedura di verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.
2. Nel caso di opera compresa nel campione preordinato alla procedura di verifica analitica, entro il termine previsto per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati l'avvio della procedura di verifica analitica.
3. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune. Il Titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.
4. La verifica analitica viene completata entro 180 giorni dalla relativa comunicazione.

CAPITOLO XII - SICUREZZA, IGIENE E DECORO DEI LUOGHI**Articolo 43 – Passi carrabili**

1. Per l'attraversamento dei marciapiedi, allo scopo di entrare negli stabili o per uscirne con veicoli, deve essere richiesta al Sindaco la costituzione di apposito passo carrabile che potrà essere concesso con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico.
2. Ogni spesa per la modificazione di strutture esistenti è a carico del richiedente che ha l'obbligo di disporre il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso intende svolgervi.

Articolo 44 – Accessi su strade pubbliche comunali “minori”

1. Per la realizzazione di accessi su strade pubbliche o di interesse pubblico prive di marciapiede, allo scopo di accedere a complessi edilizi o fondi agricoli, deve essere richiesta autorizzazione al Responsabile di Settore.
2. L'autorizzazione potrà essere concessa nel rispetto delle norme di sicurezza e con l'obbligo per il richiedente di realizzare, a propria cura e spese, anche gli eventuali interventi prescritti dal Comune ai fini della regimazione delle acque e della mitigazione ambientale.

Articolo 45 - Numeri civici

1. Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, facendo apporre, a spese dei Titolari, l'indicatore del numero assegnato, ai sensi della L. 1228/1954 e del relativo Regolamento di esecuzione.
2. Il Titolare riceve in consegna l'indicatore ed è tenuto a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile nel posto ove è stato collocato. Lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche e per eventuali targhe illustrative della storia e della progettazione dell'edificio.

Articolo 46 - Cartelli ed apparecchi di pubblico interesse

3. Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ed in conformità al comma 1 del successivo art. 47, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai Titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del D. Lgs 29 Ott. 1999, n. 490.

4. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per l'illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica, e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza ed al decoro dell'ambiente urbano.

Articolo 47 - Impatto visivo ed ambientale di apparati ed impianti tecnologici

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

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

3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulle falde dei tetti, non è comunque consentita la loro installazione quando siano direttamente visibili dagli spazi pubblici e da coni visivi significativi, non è mai consentita la loro installazione sui fronti degli edifici.

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

5. Gli impianti di uso pubblico (ripetitori televisivi, linee per telecomunicazioni e per trasporto energia, ecc...) devono essere collocati nelle posizioni di minor danno paesistico e di minore esposizione alle visuali panoramiche anche con opportune opere di mitigazione. Le linee elettriche e telefoniche, contrariamente all'attuale andamento in linea retta, devono seguire un percorso che si adeguati ai segni naturali della campagna dovuti alla morfologia ed all'esistente uso del suolo.

6. L'installazione di tali impianti non deve comunque compromettere il valore storico, architettonico o ambientale di particolari edifici o complessi edilizi e del contesto in cui si collocano.

7. Gli interventi di installazione degli impianti di cui al precedente comma 5, salvo quelli costituenti opere pubbliche o opere private in regime di convenzione, sono sottoposti a permesso di costruire (art. 3 comma 1, lett. a) L.R. 52/99), fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela ai sensi del titolo I° del D.lgs. 490/99 ovvero il rilascio di autorizzazione ambientale quando riguardino immobili con vincolo di tutela ai sensi del titolo II° dello stesso D.lgs.

Articolo 48 - Obbligo di manutenzione delle costruzioni e delle aree

1. Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano, a cura del Titolare responsabile dell'immobile.

I proprietari di aree inedificate o comunque libere all'interno dei centri abitati, qualunque sia la classificazione urbanistica, hanno inoltre l'obbligo di mantenere le aree, in ogni loro parte, sgombre da materiali vari non attinenti all'uso previsto, vegetazione infestante, sterpaglie e rovi.

1.1 Le aree inedificate o comunque libere all'interno dei centri abitati, fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere recintate. Dette recinzioni, che di norma non potranno avere altezza superiore a m. 1,50, devono avere un aspetto decoroso e intonato all'ambiente e comunque non devono arrecare disturbo alla visibilità per la circolazione.

2. Il Dirigente del Settore può far eseguire in ogni momento, dal personale tecnico e sanitario, ispezioni per accertare le condizioni degli edifici e delle aree e la loro rispondenza ai requisiti tecnici e prestazionali previsti dal presente R.E., ferme restando le prerogative del Sindaco quale Autorità Sanitaria Locale.

3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il Titolare deve provvedere agli interventi necessari, nei termini eventualmente fissati da apposita ordinanza del Dirigente del Settore. Il Titolare è obbligato a togliere tempestivamente qualunque iscrizione che arbitrariamente sia stato fatto, anche se da terzi.
4. Anche in assenza di ordinanza del Dirigente del Settore, quando si determini una situazione di pericolo incombente, il Titolare deve provvedere a rimuoverne le condizioni mediante un intervento urgente effettuato sotto la sua personale responsabilità. Tale intervento non necessita di provvedimento abilitativo, ma deve essere immediatamente comunicato al Dirigente del Settore e regolarizzato nei successivi 30 giorni.
5. Ove il Titolare non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni di legge; ed inoltre il Comune avrà facoltà di procedere in danno del Titolare stesso per far eseguire quelle opere di sgombero, di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.

Articolo 49 - Dichiarazione di inabitabilità

1. Quando da parte del Titolare responsabile dell'immobile vengano accertate ragioni di sicurezza e/o di ordine igienico che ne pregiudichino l'uso, l'inagibilità o inabitabilità dei locali può essere attestata da un professionista abilitato. L'inabitabilità o l'inagibilità decorrono dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione.
2. Quando ricorrano motivate ragioni di sicurezza, di pubblica incolumità, o di ordine igienico a norma dell'Articolo 222 del R.D. n° 1265/1934 e del D.P.R. n°425/1994, il Sindaco può emanare un'ordinanza che dichiara inabitabile o non usabile un'unità immobiliare, o parte di essa, ai sensi dell'art.38 L.142/90.
3. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'A.S.L., può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inabitabilità.
4. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Articolo 50 - Utilizzazione abusiva

1. Colui che abita, usa o consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare, che sia priva del certificato di conformità edilizia o di equivalente dichiarazione di abitabilità o agibilità o di altra licenza d'uso, è perseguibile ai sensi dell'Articolo 221 del R.D. n° 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Per le unità immobiliari di cui al comma precedente, il Titolare è tenuto a presentare al Dirigente del Settore regolare attestazione all'uso certificata da tecnico abilitato, accompagnata dalla documentazione che ne dimostri la conformità edilizia o comunque l'abitabilità o usabilità.
3. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Dirigente del Settore indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione; trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.

CAPITOLO XIII - DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 51 - Richiesta di accertamento di conformità

1. Nei casi di richiesta di permesso di costruire o di autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'Articolo 37 della L.R. 14 Ott. 1999, n.52 e dell'articolo 13 della L. n° 47/1985, ove ricorrano le

condizioni di legge, la richiesta può essere presentata al Dirigente del Settore, secondo le procedure del R.E..

2. Alla richiesta debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto:

- a. relazione descrittiva dell'intervento, con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, al momento della presentazione della richiesta;
- b. elaborati grafici nei quali siano evidenziate con distinta grafia le opere preesistenti regolarmente eseguite, e le opere eseguite in difformità;
- c. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.

3. Sulla richiesta di sanatoria il Dirigente del Settore, si pronuncia entro 60 giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi respinta.

Articolo 52 - Abusi edilizi di minore entità

1. Nei casi di realizzazione abusiva di opere di minore entità, classificabili come manutenzione straordinaria e/o opere interne (senza cambio di destinazione), senza aumento di superficie utile e senza modifica della sagoma e dei prospetti, e purché venga regolarmente asseverato il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza, non si procede all'applicazione delle relative sanzioni previste dalla legge quando siano trascorsi dieci anni dall'ultimazione delle relative opere.

2. Nei casi di cui al primo comma, è sempre possibile per l'interessato chiedere la regolarizzazione delle suddette abusività, ai sensi dell'Articolo 13 della L. n. 47/1985 modificata e integrata, con il pagamento delle sanzioni ivi previste.

Articolo 53 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. Dalla data di entrata in vigore del R.E., sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme contenute nel R.E. stesso.

2. In particolare, il R.E. sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio.

3. Qualora indicazioni e/o definizioni del R.E. risultassero in contrasto con le norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente all'atto dell'entrata in vigore del R.E., dette norme prevalgono su quelle del R.E. ai fini dell'attuazione del P.R.G..

Articolo 54 - Validità ed efficacia

1. Dalla data di entrata in vigore, il R.E. assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni aspetto delle opere edilizie e del processo di intervento che ne costituiscono l'oggetto.

2. Le istanze presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, e non ancora concluse, saranno esaminate sulla base delle disposizioni contenute nel regolamento stesso. Pertanto, gli interessati dovranno modificare i progetti presentati, ove siano in contrasto con le nuove disposizioni e, se necessario, integrare gli elaborati secondo le disposizioni in esso contenute;

3. Per tutto quanto riguarda le procedure amministrative, il R.E. è integrato dalle disposizioni - in quanto compatibili - contenute nello Statuto comunale e nei relativi Regolamenti di attuazione, ai sensi del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali.

Articolo 55 - Riferimento normativo generale e sanzionatorio

1. Per tutto quanto non diversamente previsto dal R.E. in materia di procedimento amministrativo, sua organizzazione e relative responsabilità, partecipazione e diritto di accesso, si applicano le norme di cui alla L. n° 241/1990 modificata e integrata, fatti salvi lo Statuto e gli altri Regolamenti comunali.

2. Alle violazioni delle norme del R.E., si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali, previste dalla L. n° 47/1985 e successive modifiche e integrazioni.

3. Nella parte V è stabilita l'entità delle sanzioni amministrative pecuniarie da applicarsi con riferimento ai diversi tipi di violazione del R.E. (abusi edilizi, violazioni amministrative, mancato rispetto della normativa di settore, ecc.) rivalutati automaticamente di anno in anno sulla base della variazione ISTAT per le famiglie di operai e di impiegati.

Articolo 56 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore, in base all'art. 124 del D.Lgs 267/2000, decorsi 15 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio.

PARTE II

DEFINIZIONI, PARAMETRI E INTERVENTI

Ad integrazione e completamento delle definizioni contenute negli atti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, se non in contrasto, valgono le seguenti ulteriori definizioni.

CAPITOLO XIV - PARAMETRI URBANISTICI

Articolo 57 - Centro abitato

1. Il perimetro dei centri abitati è quello che risulta coincidente con il perimetro delle U.T.O.E. individuate nel Regolamento Urbanistico. Ai fini dell'applicazione del D.P.R. n° 147/1993, in esecuzione del Nuovo Codice della Strada, possono risultare scostamenti rispetto alla perimetrazione delle UTOE conseguentemente alla stesura dei "verbali di perimetrazione" da effettuarsi tra il Comune e l'Ente proprietario della strada.

2. Al di fuori di tali delimitazioni, ed ai fini del suo aggiornamento, si possono individuare nuovi centri abitati intendendo per centro abitato un aggregato continuo di non meno di venticinque unità edilizie servite da strade e/o altri spazi di uso pubblico. Il relativo perimetro è approvato con delibera del Consiglio Comunale.

Articolo 58 - Standard urbanistici

1. Gli standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento e di zona, dagli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi di legge.

Articolo 59 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria

1. La superficie per opere di urbanizzazione primaria è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico.

2. La superficie per opere di urbanizzazione primaria è calcolata applicando lo standard delle opere di urbanizzazione primaria. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva stabilita con apposito atto dal Consiglio Comunale.

3. Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
- piazze e parcheggi pubblici ;
- percorsi e spazi pedonali attrezzati;
- piste ciclabili;
- verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici ;
- fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
- impianti di depurazione e smaltimento;
- barriere di protezione dal rumore;
- reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, e simili;
- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento;

4. Per le definizioni in materia stradale si fa riferimento all'art. 3 del D.Lg. n° 285/1992. Per sede stradale, in particolare, si deve intendere l'area delimitata dai confini della proprietà stradale, che comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza destinate ad altre parti della strada.

Articolo 60 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

1. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa (residenziale o non) con funzione sociale.

2. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria è calcolata applicando lo standard delle opere di urbanizzazione secondaria relativo alle zone classificate nello strumento urbanistico di tipo F di cui al DM 1444/68. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune nella misura corrispondente allo standard prescritto; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva stabilita con apposito atto dal Consiglio Comunale.

3. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo elementari e medie;
- mercati pubblici (permanenti o periodici) di quartiere;
- uffici di delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- centri civici e sociali;
- attrezzature culturali, ricreative e sanitarie di quartiere;
- spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport ;

Articolo 61 - Superficie per opere di urbanizzazione di interesse generale

1. La superficie per opere di Urbanizzazione di interesse generale è la somma di tutte le superfici destinate ad infrastrutture ed attrezzature tecniche, funzionali e sociali, che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate invece ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale.

Articolo 62 - Comparto urbanistico e zona di recupero

1. Il comparto urbanistico e/o zona di recupero è la porzione di territorio destinata all'attuazione di un intervento urbanistico preventivo, pubblico o privato. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, edificate e non.

2 Il comparto urbanistico e/o zona di recupero, in generale, comprende, al suo interno:

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

3 Inoltre, ove del caso, il comparto urbanistico e/o zona di recupero può comprendere, al suo interno:

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

4. Ai fini della sua attuazione, il comparto urbanistico e/o zona di recupero è sempre delimitato da un perimetro continuo, o da più perimetri continui individuanti parti disgiunte.

Articolo 63 - Superficie territoriale

1. La superficie territoriale è la superficie complessiva lorda di un comparto urbanistico e/o zona di recupero. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione territoriale o l'indice di densità territoriale, o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

Articolo 64 - Potenzialità edificatoria

1. Si definisce potenzialità edificatoria di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti. Essa può essere espressa in volume, definito come nel R.U, oppure in abitazioni o in altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi.

2. La completa attuazione della potenzialità edificatoria di un'area ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi alla data di approvazione del vigente R.U.. Ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria di un'area, non vengono presi in considerazione i frazionamenti che determinino una potenzialità edificatoria maggiore di quella consentita dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento del frazionamento stesso, o comunque che siano stati effettuati in contrasto con le suddette norme.

Articolo 65 - Carico urbanistico

1. Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale carico urbanistico si valuta applicando i relativi standard delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.

2. È pertanto aumento del carico urbanistico, l'aumento dei parametri urbanistici e/o del numero di unità immobiliari, il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma 1, sempre che tale cambio di destinazione riguardi più del 35% della superficie utile dell'unità immobiliare o comunque per più di 30 mq. anche mediante più interventi successivi.

3. Salvo diversa specifica indicazione degli strumenti urbanistici, il cambio di destinazione d'uso fra le abitazioni private e gli studi professionali diffusi non è considerato aumento di carico urbanistico.

Articolo 66 - Categoria e classe catastale

1. Categoria catastale e classe catastale sono attribuzioni delle singole unità immobiliari (particelle catastali) operate dal Catasto (edilizio e rurale) a fini di perequazione fiscale, secondo quanto previsto dal D.M. 6/11/1984, e precisamente:

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

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

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

Articolo 67 - Capacità insediativa

1. Si definisce capacità insediativa di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 45 mq. di superficie utile, oppure di un abitante ogni 160 mc. di volume.

Articolo 68 – Area di pertinenza (Superficie fondiaria), negli insediamenti urbani

1. L'area di pertinenza è la superficie di un area direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un area su cui già insistono edifici, al netto di eventuali superfici individuate per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale indicate dagli strumenti urbanistici - generali e di dettaglio - preliminarmente all'esecuzione del progetto. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione fondiaria o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

Articolo 69 - Unità minima di intervento

1. L'unità minima d'intervento è la minima superficie (territoriale oppure la minima superficie fondiaria, resede ed area di pertinenza) a cui deve far riferimento il progetto di intervento al fine di tenere sempre in considerazione l'intera unità funzionale, da riferirsi quindi ad un'area, un edificio o ad un complesso edilizio, come stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti e come condizione necessaria affinché sia ammesso effettuare l'intervento urbanistico-edilizio sulla superficie stessa.

2. Qualora l'unità minima risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità.

3. L'obbligo di rispettare l'unità minima non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari.

CAPITOLO XV - INTERVENTI URBANISTICI

Articolo 70 - Interventi urbanistici preventivi

1. Gli interventi urbanistici preventivi sono quelli disposti, per l'attuazione del Regolamento Urbanistico, ed in base alle previsioni del relativo Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) quando esistente, mediante gli strumenti attuativi di dettaglio e cioè:

- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P);
- Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (P.P.) – (P.d.L.)
- Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P. di R.);
- Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.);

- Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T.);
 - Programma di miglioramento agricolo ambientale (PMAA) con valore di piano attuativo;
- 2 I contenuti dei piani urbanistici di dettaglio di cui al comma precedente, i loro elaborati costitutivi, le relative procedure di formazione ed approvazione, ed i tempi di attuazione, sono stabiliti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, nonché dalle norme del Regolamento Urbanistico, e le norme del R.E., in quanto compatibili.

Articolo 71 - Richiesta di intervento urbanistico

1. Per gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata, il proponente presenta al Sindaco la richiesta di intervento ai sensi della L.R. 16.01.1995, n.5 modificata e integrata.
2. Tale richiesta deve contenere le generalità e la titolarità del Richiedente, l'abilitazione del Progettista e l'elenco degli allegati che costituiscono il piano urbanistico di dettaglio. Salvo diversa indicazione del Regolamento Urbanistico., gli allegati minimi richiesti sono:
 - a) planimetria con individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere o da asservire all'uso pubblico.
 - b) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese all'interno della perimetrazione ed individuate dal Regolamento Urbanistico con allegato computo metrico estimativo;
 - c) schemi preliminari degli impianti tecnici e delle reti tecnologiche con copia della richiesta pareri alle aziende competenti;
 - d) schema di convenzione che deve prevedere:
 - la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal Regolamento Urbanistico ;
 - l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il trasferimento al Comune;
 - l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria;
 - l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico fino alla loro cessione al Comune;
 - le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
 - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
3. Le richieste di intervento vengono istruite dal servizio comunale competente in Pianificazione Territoriale che provvede nel termine di quarantacinque giorni dalla presentazione all'acquisizione dei pareri della Commissione tecnica interna nonché dei servizi interni interessati attraverso le procedure disciplinate dal regolamento dei servizi interni e del presente R.E. ovvero, ove vi siano coinvolti anche servizi esterni, all'eventuale indizione di conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e sono sottoposte all'approvazione dell'Organo comunale competente con le procedure di cui alla L.R. n° 5/1995 modificata e integrata. La loro esecuzione è comunque subordinata alla stipula della relativa convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore, ed alla relativa trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Articolo 72 - Unità minime di intervento (comparto) di attuazione

1. Ai fini dell'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo, attraverso il piano attuativo, vengono individuate le unità minime di intervento (comparti) di attuazione come comparti

urbanistici sottoposti ad una procedura di attuazione unitaria, ed a tale scopo espressamente perimetrati.

2. le unità minime di intervento (comparti) di attuazione debbono essere considerati unità minime di intervento urbanistico. Per la loro attuazione, è sempre prescritta la elaborazione e l'approvazione di un progetto completo ed unitario.

Articolo 73 - Perimetri dei tessuti edilizi degli insediamenti urbani

1. I perimetri dei tessuti edilizi degli insediamenti urbani entro i quali si applica un progetto di dettaglio, sono graficamente individuati dal Regolamento Urbanistico.

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

3. Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del progetto di dettaglio di attuazione vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di P.R.G., ai sensi dell'Art. 28, comma 6 della L.R. n° 5/1995 modificata e integrata.

Articolo 74 - Aree destinate agli standard urbanistici

1. Le aree destinate agli standard urbanistici sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno del comparto urbanistico di attuazione.

2. Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico lo prevede, tali aree possono anche essere reperite al di fuori del comparto di attuazione, purché in conformità alle previsioni del Regolamento Urbanistico stesso, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto di attuazione almeno gli standard relativi ai parcheggi pubblici.

3. Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico lo prevede, quando trattasi di zona territoriale omogenea di completamento, la cessione delle aree destinate agli standard urbanistici può essere sostituita dal pagamento di un corrispondente onere monetario stabilito, per i vari casi, da apposita Deliberazione Consiliare, e destinato al fondo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione.

Articolo 75 - Iniziativa dei proprietari

1. I Piani attuativi di iniziativa privata, sono promossi solidalmente e pro-quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nel relativo comparto di attuazione, i quali, proponendo il progetto di Piano all'approvazione comunale ne richiedono esplicita autorizzazione all'attuazione.

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

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

4. Nel caso di inerzia nell'attuazione di un Piano attuativo di iniziativa privata, il Comune può procedere, nei confronti dei proprietari inadempienti, all'attuazione pubblica delle previsioni del Piano, secondo quanto previsto dall'Art. 23 della L. n° 1150/1942, dall'Art. 13 della L. n° 10/1977 e dall'Art. 28 della L. n° 457/1978.

Articolo 76 - Studio di impatto ambientale

1. Lo studio di impatto ambientale è lo strumento tecnico specifico che consente la valutazione della compatibilità ambientale di un progetto urbanistico, edilizio o infrastrutturale, in un determinato contesto, anche secondo ipotesi progettuali alternative, e con possibili soluzioni di mitigazione degli effetti.
2. Lo studio di impatto ambientale, articolato nei tre quadri di riferimento Programmatico, Progettuale ed Ambientale, è redatto in conformità alle norme tecniche approvate con Deliberazione G.R. 20.09.1999, n.1069 nonché al D.P.C.M. 27/12/1988, ai fini della formulazione del giudizio di compatibilità di cui all'Art. 6 della L. n° 349/1986.
3. Lo studio di impatto ambientale è richiesto per gli interventi che rientrano nelle categorie indicate dalla L.R. 3 Novembre 1998, n. 79 e dal D.P.C.M. n° 377/88; può inoltre essere richiesto, nei casi di maggiore rilevanza o in quelli eventualmente indicati dal P.R.G. vigente, anche per ulteriori categorie di interventi rispetto a quelle previste nell'Allegato II alla Direttiva CEE n° 337/85, in applicazione dell'Art. 40 della L. n° 146/94 modificata e integrata.
4. Ai fini della semplificazione dell'azione amministrativa, la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.), espressa ai sensi della L.R. 3 Novembre 1998, n. 79 in attuazione dell' Atto di Indirizzo" di cui al D.P.R. 12/4/1996 (come previsto dalla Direttiva UE n° 11/1997) e dalle relative Direttive regionali di applicazione, mediante la Conferenza dei servizi, sostituisce tutti i nulla-osta di tipo paesaggistico ed ambientale, anche in variante allo strumento urbanistico vigente.

Articolo 77 – Valutazione degli effetti Ambientali

La Valutazione degli effetti Ambientali definisce le condizioni alle trasformazioni del territorio comunale ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 5/95 e relative istruzioni tecniche di cui alla Delib. G.R. 14 Dicembre 1998 n. 1541, come modificata dalla LR 1/2005 e dal Regolamento di attuazione 4/R, ed è attuata secondo le disposizioni del vigente Regolamento Urbanistico.

Articolo 78 – Programma di miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA)

1. Il Programma di miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA) è lo strumento di programmazione economica dell'azienda agricola singola o associata, compilato ed approvato in conformità a quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 64/95 modificata e integrata ed al vigente R.U., che mette in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale.
2. Gli eventuali interventi di sistemazione ambientale collegati al recupero degli edifici comportanti il mutamento della destinazione d'uso di cui all'art. 5 bis della L.R. 64/95, nonché l'individuazione delle aree minime di pertinenza di questi, devono trovare articolazione esauriente esclusivamente all'interno dello stesso PMAA. Detti interventi di sistemazione ambientale dovranno comunque mirare a conservare, ripristinare e tutelare il complesso sistematorio storico e di arredo esistente: le strade, i manufatti e le piante di rilevanza storica e paesaggistica, omogeneamente con la realtà agricolo-ambientale in cui si collocano.

Articolo 79 - Superficie utilizzata di un'azienda agricola

1. La superficie agricola utilizzata di un'azienda agricola, è la superficie fondiaria complessiva di tutti i terreni agricoli di cui l'azienda abbia la titolarità (per i fini dell'abilitazione edilizia), e che siano sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria, al netto dei sedimi catastalmente classificati come improduttivi.
2. Ai fini urbanistico-edilizi, la superficie agricola utilizzata non può comunque risultare inferiore alla minima unità colturale di cui all'Art. 3 della L.R. n.64/95 e del P.T.C. Provinciale . La minima unità colturale rappresenta la Unità Minima che consente la realizzazione di nuovi edifici rurali, salvo diversa indicazione del Regolamento Urbanistico vigente.

3. Quando l'azienda agricola è costituita da fondi disgiunti, la consistenza della superficie agricola utilizzata deve essere dimostrata dal Titolare mediante atto unilaterale d'obbligo con vincolo di servitù immobiliare registrata e trascritta.

Articolo 80 – Progetti unitari

1. I Progetti unitari sono progetti edilizi di carattere unitario dell'intervento e corredati di schema di convenzione tramite i quali il R.U. può essere attuato per intervento diretto con permesso di costruire convenzionato.
2. I P.U. sono obbligatori esclusivamente nelle aree specificate dal Regolamento Urbanistico.
3. I soggetti interessati all'attuazione del P.U. presentano apposita istanza, sottoscritta da tutti i proprietari e corredata dai seguenti elaborati:
 - a) planimetria con individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere o da asservire all'uso pubblico
 - b) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese all'interno della perimetrazione ed individuate dal Regolamento Urbanistico con allegato computo metrico estimativo;
 - c) schemi preliminari degli impianti tecnici e delle reti tecnologiche con copia della richiesta pareri alle aziende competenti;
 - d) schema di convenzione che deve prevedere impegni e obblighi tra le parti e relative garanzie fidejussorie;
4. Il progetto unitario viene istruito dal servizio comunale competente in Pianificazione Territoriale che provvede nel termine di quarantacinque giorni dalla presentazione all'acquisizione dei pareri della Commissione tecnica interna nonché dei servizi interni interessati attraverso le procedure disciplinate dal regolamento dei servizi interni e del presente R.E. ovvero, ove vi siano coinvolti anche servizi esterni, all'eventuale indizione di conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e successive modifiche. Qualora non venga ritenuto ammissibile il Progetto Unitario (per carenza del requisito indispensabile della unitarietà dell'intervento o per altra motivata ragione) viene data formale comunicazione agli interessati motivando la propria valutazione.
5. Il rilascio delle concessioni edilizie relative agli interventi edilizi ed alle opere di urbanizzazione è subordinata alla stipula della convenzione da parte di tutti i soggetti proponenti.
6. I termini previsti dalla legge per il rilascio delle singole concessioni decorrono dalla data di stipula della citata convenzione.

CAPITOLO XVI - PARAMETRI EDILIZI

Articolo 81 - Edificio, unità edilizia (UE)

1. Edificio è una costruzione immobile che delimita uno spazio fruibile.
2. Si definisce unità edilizia UE, con la relativa area di pertinenza, l'entità edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

Articolo 82 - Unità tipologica, tipologia edilizia

1. Per unità tipologica si intende una unità edilizia che sia unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio. Nell'Allegato A – Norme Tecniche – al R.U. sono state individuate le tipologie edilizie residenziali per le nuove costruzioni negli insediamenti urbani e le tipologie edilizie per le nuove costruzioni nel territorio aperto.

2. Per tipologia edilizia si intende non tanto il riferimento ad una classificazione entro categorie stabilite, quanto la sintesi e l'espressione di comportamenti simili, propri dell'area culturale, legati a modalità operative e a precise tecniche costruttive. Pertanto la tipologia edilizia è un distinto concetto di edificio, il cui processo edilizio formativo ha prodotto un insieme di caratteri pertinenti individuati ed individuabili, relativi rispettivamente ai materiali, alle strutture, all'impianto distributivo ed alla risoluzione linguistica; cosicché dal riconoscimento di tali caratteri nell'edificio considerato, risulti possibile attribuire l'appartenenza di un'unità tipologica al tipo stesso; e dalla maggiore o minore completezza dei caratteri tipologici, risulti possibile attribuirne un maggiore o minore livello di tipicità; la tipologia edilizia può essere individuata pertanto in:

- a) **Tipologia base** – Inteso come elemento primario riferibile al “concetto” di spazio organizzato per le funzioni abitative che è alla base del processo tipologico.
- b) **Processo tipologico** – Inteso come il susseguirsi di modificazioni che hanno prodotto o producono una evoluzione o una involuzione del tipo base.

Articolo 83 – Resede

1. Si definisce resede di edificio posto in territorio aperto, oltre a quanto stabilito dal R.U., la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, e come tale deve essere accatastata.

Articolo 84 - Area di pertinenza

1. Nel territorio aperto, si definisce area di pertinenza l'area catastalmente o progettualmente individuata con uso agricolo, con l'esclusione del solo resede di edificio o di complesso edilizio posto in territorio aperto. Pertanto, indipendentemente dalla minore o maggiore dimensione del resede, l'area di pertinenza può essere utilizzata per attività agricole, e gli eventuali interventi di trasformazione dovranno seguire il complesso delle norme previste per il territorio aperto dal vigente R.U.

2. Negli insediamenti urbani si definisce area di pertinenza (area di sedime) l'area catastalmente o progettualmente individuata pertinente al fabbricato da conservare, trasformare o ricostruire.

Articolo 85 - Insediamento produttivo

Si definisce insediamento produttivo un'unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari, destinate o destinabili ad attività produttive.

Gli edifici in cui è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi ed il deposito o la movimentazione di sostanze devono rispettare gli indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro approvati con Decreto Dirigenziale n. 7225 del 18.12.2002, pubblicato sul BURT n. 5 del 29.1.2003.

Per gli edifici esistenti, qualora siano previsti interventi con realizzazione di nuove unità immobiliari a destinazione commerciale (compresi i pubblici esercizi), sono ammesse deroghe alle altezze, di cui al Decreto Dirigenziale sopra citato, purché l'altezza non sia inferiore a m 2,70.

Articolo 86 - Edificio residenziale

1. Fatti salvi i casi diversamente disciplinati dal R.U., si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari, destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente, cioè superiore alla metà della SU dell'unità edilizia; mentre la restante parte della SU può essere destinata o destinabile ad usi non residenziali, purché compatibili.

Articolo 87 - Edificio unifamiliare

1. Si definisce edificio unifamiliare, un'unità edilizia destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare; tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una

schiera; in quest'ultimo caso presenta almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo, ed una propria identificazione catastale.

Articolo 88 - Unità immobiliare (UI)

1. Si definisce unità immobiliare UI, con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia, come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente, i cui ambienti sono strutturalmente e funzionalmente legati, tali da consentire la funzione dell'abitare.

Se l'unità immobiliare risulta preordinata a essere suddivisa in due abitazioni autonome, non può essere considerata come un'unica unità immobiliare UI.

Articolo 89 - Abitazione

1. Si definisce abitazione un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche di un solo componente), che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale. In particolare i requisiti minimi sono fissati dal D.M. 5/7/1975.

1.1. ulteriori requisiti relativi al dimensionamento dei locali abitativi.

La cucina delle abitazioni deve avere una superficie utile non inferiore a mq. 8,00. Qualora, anziché della cucina, venga prevista la realizzazione di un "posto cottura", questo è ammesso purché comunichi con il vano soggiorno mediante una apertura di superficie superiore a mq. 4,00. Ai fini della verifica dei requisiti illuminotecnici e di aerazione, il posto cottura, qualora sia sprovvisto di apertura propria, deve essere computato con il soggiorno.

Ai fini dei requisiti dell'aerazione vengono computate tutte le superfici finestrate apribili compresi i lucernari e gli abbaini.

I bagni degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali; le loro pareti dovranno essere rese impermeabili almeno fino a m. 1,60 dal pavimento.

Nel caso solai inclinati l'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore delle misure di legge; in detti casi, pertanto, la minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a 2,20 m.

Nei locali abitabili posti a livello del terreno il piano di calpestio deve essere isolato mediante solaio areato e ventilato.

Qualora uno o più muri perimetrali dei suddetti locali risultassero collocati anche parzialmente sotto la quota del terreno dovrà essere previsto uno scannafosso o una intercapedine areata della profondità massima di 60 cm.

2. Nelle nuove costruzioni l'abitazione, deve sempre essere dotata di spazi accessori di servizio (cantina, soffitta, ripostiglio, ecc.), in misura proporzionata e comunque non inferiore all' 5% del totale della superficie utile SU. Tale dotazione è vincolante nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, e quando preesistente, mentre può essere non vincolante nelle abitazioni monostanza.

Articolo 90 - Superficie complessiva (SC)

1. La superficie complessiva (Sc) di un'unità edilizia o immobiliare di cui al D.M. 10 maggio 1977, è data dalla somma di tutte le superfici costruite, comunque praticabili e utilizzabili, calcolate al lordo delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, ma escludendo pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi come previsto per il calcolo della superficie coperta definita dal R.U.

Articolo 91 - Superficie utile (SU)

1. La misura della SU si utilizza per la determinazione convenzionale del costo di costruzione e corrisponde alla “superficie utile abitabile” di cui all’art. 3 del D.M. 10/5/1977, al quale fanno riferimento le relative Tabelle Parametriche Regionali.
2. Non costituiscono superficie utile SU i seguenti tipi di spazi costruiti:
 - a) le superfici, coperte o scoperte, non praticabili o non utilizzabili;
 - b) i lastrici solari non accessibili, oppure di uso comune in condomini superiori o uguali a quattro unità residenziali;
 - c) le scale e le rampe, con i relativi pianerottoli intermedi, e con quelli di arrivo se di distribuzione a più UI;
 - d) i vani ascensore e montacarichi e relativi locali macchine;
 - e) gli spazi con altezza $AL < 1,80$ m.;
 - f) gli aggetti ed incassi aperti, di profondità $< 0,60$ m., che costituiscono un semplice motivo architettonico, anche se praticabili;
 - g) gli spazi aperti di collegamento, quali portici e gallerie, quando sono vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio, registrata e trascritta;
 - h) gli spazi aperti di soggiorno, quali terrazze e logge, quando sono vincolati con servitù permanente di uso pubblico, registrata e trascritta;
 - i) le autorimesse pertinenziali interrato, singole o collettive, necessarie per il soddisfacimento dei minimi standard richiesti, realizzate ai sensi della L. n° 122/1989;
 - j) le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschetti ed altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purché a carattere pertinenziale.
 - k) le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purché a carattere pertinenziale;
 - l) gli spazi tecnici di alloggiamento (non altrimenti utilizzabili) ed i serbatoi relativi ad impianti tecnici di servizio.
 - m) tutti i locali costituenti “superficie accessoria” di cui al successivo art. 93.

Articolo 92 - Superficie principale (S.pr.)

1. La superficie principale S.pr. di un’unità edilizia è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell’attività cui l’unità edilizia è destinata.
2. La S.pr. si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedii impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre; ed escludendo dal computo quelle parti che vengono definite superficie accessoria S.ac.

Articolo 93 - Superficie accessoria (S.ac.)

1. La superficie accessoria S.ac. di un’unità edilizia, coincidente con la superficie non residenziale (Snr) di cui al D.M. 10 maggio 1977 è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell’attività cui l’unità edilizia è destinata.
2. Costituiscono pertanto S.ac.:
 - a) tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
 - b) tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi;
 - c) le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero posti al piano interrato o seminterrato;
 - d) i locali di servizio e di sgombero ad uso privato posti al piano sottotetto quando hanno un’altezza minima inferiore a 2,20 m;
 - e) le autorimesse pertinenziali ad uso privato, eccedenti quelle che non costituiscono SU;
 - f) gli androni, i portici, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;

- g) i balconi, le terrazze, le logge, le altane, e simili spazi aperti di soggiorno, nonché le verande quando hanno la funzione di “serra bioclimatica” per lo sfruttamento dell’energia solare;
- h) un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, avente superficie netta non superiore a 4,00 mq.;
- i) i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.
3. La S.ac. si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedii impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre; ed escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono superficie utile.

Articolo 94 - Pertinenza edilizia

1. Si definisce pertinenza edilizia un’opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con un’unità immobiliare - di cui generalmente fa parte - per renderne più agevole e funzionale l’uso, o anche per scopi ornamentali. La sua superficie utile ha perlopiù il carattere di superficie accessoria.

Articolo 95 - Parti comuni condominiali

1. Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all’Art. 1117 del Codice Civile, e costituiscono generalmente superficie accessoria (S.ac.).
2. Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati al gioco dei bambini e ad altre varie attività collettive; questi ultimi locali ad uso sociale debbono essere previsti in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di sei unità immobiliari residenziali, in misura non inferiore a 2 mq./alloggio, con un minimo di 20 mq.; e non debbono essere collocati né al piano interrato né seminterrato.

Articolo 96 - Superfetazione edilizia

1. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia e la funzionalità dell’area di pertinenza.
2. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall’edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell’ambiente.
3. Gli interventi edilizi, devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. Gli strumenti urbanistici, ove del caso, stabiliscono le norme di obbligatorietà dell’eliminazione delle superfetazioni edilizie.

Articolo 97 - Definizioni particolari

- a. *Copertura a terrazza*. Si definisce copertura a terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
- b. *Balcone o terrazzo*. Si definisce balcone o terrazzo un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.
- c. *Loggia*. Si definisce loggia una parte coperta dell’edificio che si apre direttamente all’esterno su uno o più lati, o anche su tutti i lati (*pilotis*).
- d. *Portico*. Si definisce portico uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno un lato aperto sull’esterno, delimitato da pilastri o colonne.
- e. *Altana*. Si definisce altana una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
- f. *Veranda*. Si definisce veranda una loggia chiusa da vetrate. Essa può anche avere una funzione di “serra” per lo sfruttamento dell’energia solare.
- g. *Ballatoio*. Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.

- h. *Tettoia o pensilina*. Si definisce tettoia o pensilina una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati.
- i. *Galleria*. Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
- j. *Androne*. Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
- k. *Chiosco*. Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
- l. *Gazebo*. Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto su tutti i lati.
- m. *Pergolato*. Si definisce pergolato una copertura, in genere costituita da vegetazione viva rampicante o materiali vegetali essiccati, a protezione di uno spazio sottostante, prevalentemente aperto sui lati, in rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare e destinato, alla sosta, al gioco, ecc.

Articolo 98 - Involucri leggeri rimovibili

1. Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, se hanno un carattere di temporaneità, non rientrano nel calcolo della SU, in quanto manufatti di tipo precario, tuttavia, se ed in quanto ammessi dagli strumenti urbanistici, devono essere sottoposti ad autorizzazione amministrativa.

Articolo 99 - Superficie permeabile (SP)

1. La superficie permeabile SP di un'area è la porzione (inedificata) dell'unità minima di intervento che viene lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di costruzioni o altri manufatti fuori e dentro terra che impediscano comunque alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.
2. Le superfici pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura convenzionale del 50%.
3. Gli strumenti urbanistici fissano, ove del caso, a seconda della zona e dell'uso, il rapporto minimo di permeabilità o l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree non occupate da edifici che non potrà comunque essere al di sotto del 25% della superficie fondiaria come stabilito dall'art. 4 comma 10.1 della Del. C.R. 21 Giugno 1994, n. 230 ; analogamente, ne fissano la minima dotazione di alberature di alto fusto da attribuire alla porzione permeabile, dotazione che comunque non deve risultare inferiore ad un albero ogni 100 mq. .

Articolo 100 - Rapporto di permeabilità (RP)

1. Il rapporto di permeabilità RP è il rapporto tra la superficie permeabile SP di un'area e la superficie dell'unità minima di intervento. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $RP = SP/SUMI$.

CAPITOLO XVII - ALTEZZE E DISTANZE

Articolo 101 - Sagoma dell'edificio

1. La sagoma di un edificio è il contorno "fuori terra" che viene ad assumere l'edificio finito, compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti, ma esclusi quelli con aggetto inferiore a ml. 1.50 e quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

2. La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la sua superficie coperta.

Articolo 102 - Fronte o prospetto dell'edificio

1. Il fronte di un edificio è la superficie piana (o curva) delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi.

Articolo 103 - Aperture: luci e vedute

1. Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente R.E., anche da quelle del Codice Civile L. III, Tit. II, Sez. VII.

2. Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affaccio; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affaccio, o diretto oppure obliquo o laterale.

3. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina servitù edilizia.

Articolo 104 - Pareti finestrate e prospicienti

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'Articolo precedente.

2. Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affaccio diretto di almeno una veduta.

3. Per affaccio diretto, si intende la proiezione ortogonale, della superficie della veduta, rispetto al piano della veduta stessa.

Articolo 105 - Altezza interna del locale (AL)

1. L'altezza interna del locale (AL), è la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi principali (cioè portate dalle strutture verticali), delle irregolarità e dei punti singolari.

2. Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di AL viene rilevata nel punto medio del piano.

3. L'altezza netta interna AL rappresenta la prestazione richiesta ai locali abitabili ai fini del soddisfacimento del requisito della disponibilità di spazi minimi, ed in particolare della rispondenza al D.M. 5/7/1975 per l'edilizia abitativa.

Articolo 106 - Soppalco

1. Si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva, rispetto ai piani dell'edificio, ottenuta interponendo in un locale di superficie utile non inferiore a mq.14.00 un solaio orizzontale. La superficie del soppalco non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie utile del locale soppalcato.

2. Almeno uno degli spazi così ottenuti, al di sopra o al di sotto del soppalco stesso deve presentare altezza AL \geq 2,40 m. e, nel caso in cui risulti in tutto o in parte delimitato da partizioni interne verticali (quali pareti, infissi o protezioni) il soppalco, ove la sua altezza sia \geq a 2,40 m., fa parte della superficie utile, e si aggiunge a quella preesistente.

Articolo 107 - Distanza da infrastrutture viarie (DIV)

1. Nel caso di distanza da infrastrutture viarie, la distanza DIV dal confine stradale è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. In

assenza di tali specifiche indicazioni, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto dal Decreto di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, sono, per i diversi tipi di strada:

Strade extraurbane principali:

- m. 40,00 fuori dai centri abitati (m. 5,00 per le recinzioni),
- m. 20,00 nei centri abitati (m. 0,00 per le recinzioni);

Strade extraurbane secondarie:

- m. 30,00 fuori dai centri abitati (m. 3,00 per le recinzioni),
- m. 10,00 nei centri abitati (m. 0,00 per le recinzioni);

Strade urbane di scorrimento:

- m. 20,00 nei centri abitati (m. 3,00 per le recinzioni);

Strade urbane di quartiere:

- m. 5,00 nei centri abitati (m. 0,00 per le recinzioni);

Strade locali e altre strade non classificate:

- m. 10,00 fuori dai centri abitati (m. 3,00 per le recinzioni),
- m. 5,00 nei centri abitati (m. 0,00 per le recinzioni).

Sono comunque fatti salvi eventuali allineamenti impartiti con prescrizioni tecniche contenute nel titolo abilitativo ovvero contenuti nella visita di controllo prevista nel presente R.E.

2. Per le sole recinzioni aventi le caratteristiche contemplate all'Art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada (siepi e siepi morte di altezza non superiore a 1 m.), le distanze di cui al comma precedente possono essere ridotte fino a 1 m..

3. Sono fatte salve eventuali indicazioni grafiche degli elaborati del P.R.G. vigente (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico), come pure eventuali prescrizioni tecniche particolari degli Enti di gestione preposti. Nei casi di edifici compresi entro le distanze di rispetto da infrastrutture stradali, ed idrauliche, e incompatibili con queste, la loro eventuale ricostruzione condizionata a N.O. degli Enti di gestione preposti .

Articolo 108 - Riduzione delle distanze dai confini e tra gli edifici

1) I valori minimi di distanza dai confini e tra edifici previsti dal R.U., per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la realizzazione di interventi minori rispondenti a criteri di pubblico interesse, quali:

- a. manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- b. manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- c. allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d. vani ascensore, cavedii tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge;
- e. adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f. volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
- g. costruzioni temporanee;
- h. portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che condominiali e privati, vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- i. opere di arredo urbano;
- j. opere indispensabili per i fini della protezione civile.

CAPITOLO XVIII - INTERVENTI DI CONSERVAZIONE

Articolo 109 - Interventi di conservazione

Le definizioni degli interventi di conservazione sono contenute negli atti del Regolamento Urbanistico, articolati e distinti secondo diverse condizioni di ammissibilità e secondo la loro diversa localizzazione (“**insediamenti urbani**” o “**territorio aperto**”).

Gli interventi di conservazione sono altresì consentiti solo previa considerazione integrale dell'unità edilizia, areale o ambientale. I titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi devono essere inoltrati al Comune utilizzando gli specifici modelli e producendo i previsti documenti tecnico amministrativi

Articolo 110 - Cambio della destinazione d'uso

1. Sono interventi di cambio della destinazione d'uso di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che - anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie normate dal presente R.E. - ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni e con le limitazioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.

2. Si considerano come ufficialmente in atto, tutti gli usi risultanti da licenza, permesso, autorizzazione o altri atti e documenti aventi data certa. In assenza o indeterminazione di tali atti la destinazione d'uso è quella risultante da certificato catastale alla data di adozione del Regolamento Urbanistico (2.12.2003).

3. La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del R.U., del presente R.E., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

4. Gli interventi di Cambio della destinazione d'uso corrispondono a quelli individuati dalla L.R. n° 52/99 di cui all'Art. 4, comma 1 lett. c) e sono sottoposti ad attestazione di conformità con le modalità disciplinate dallo stesso art. 4. scheda D03.

CAPITOLO XIX – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Articolo 111 - Interventi di trasformazione

Le definizioni degli interventi di trasformazione sono contenute negli atti del Regolamento Urbanistico, articolati e distinti secondo le diverse condizioni di ammissibilità e secondo la loro diversa localizzazione (“**insediamenti urbani**” o “**territorio aperto**”).

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono altresì consentiti solo previa considerazione integrale dell'unità edilizia, areale o ambientale. I titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi devono essere inoltrati al Comune utilizzando gli specifici modelli e producendo i previsti documenti tecnico amministrativi.

Articolo 112 – Tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ed ogni intervento di trasformazione del suolo, sia riferiti alle UTOE che al territorio aperto, devono essere conformi al complesso delle Norme urbanistiche (Capo I del Tit. III) riguardanti gli aspetti paesaggistici ed ambientali ed alle disposizioni contenute negli atti costituenti il P.R.G. per il rispetto delle prescrizioni e dei limiti agli interventi stessi.

2. Compatibilmente con le specifiche caratteristiche del sito e dell'immobile la progettazione deve comunque privilegiare l'adozione delle misure previste all'art. 22 “Criteri per la bioedilizia” delle

Norme Tecniche di cui all'Allegato A al R.U. al fine di raggiungere i requisiti tecnici e le prestazioni stabiliti dall'Amministrazione comunale attraverso regolamenti.

Articolo 113 - Eliminazione delle barriere architettoniche

1. Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla Legge n° 118/1971 e dal D.P.R. n° 503/1996 per gli edifici pubblici, dalla L. n° 13/1989 per gli edifici privati, e alla L. n° 104/1992 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dai relativi Regolamenti d'attuazione.
2. Si intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro. Al fine di raggiungere un più alto livello qualitativo dei requisiti e delle prestazioni che gli edifici e gli spazi urbani debbono soddisfare, di norma non deve essere raggiunto il limite massimo consentito di cm. 2,5 di dislivello nel raccordo tra il marciapiede e l'edificio e tra il marciapiede e la zona carrabile. In particolare, di norma non vi debbono essere dislivelli tra il marciapiede stradale ed il pavimento di edifici aperti al pubblico, compresi gli esercizi commerciali direttamente prospettanti sulla pubblica via.
3. Gli interventi suddetti corrispondono a quelli di cui all'Art. 4. comma 2, lett. e) della L.R. n° 52/99 e sono sottoposti ad attestazione di conformità con le modalità disciplinate dallo stesso art.4 .
4. Nei casi di immobili con vincolo di tutela, ai sensi del D.lgs. 490/99, trascorsi 120 giorni dalla richiesta di approvazione senza che la competente Soprintendenza abbia espresso motivato diniego, l'approvazione stessa si intende assentita ai sensi dell'Art. 5 della L. n° 13/1989.
5. Nei casi di immobili con vincolo di tutela, ai sensi del D.lgs. 490/99, per i quali gli indispensabili interventi non abbiano potuto ottenere l'approvazione della competente Soprintendenza, l'eliminazione delle barriere architettoniche dovrà essere conseguita, ai sensi dell'Art. 24 della L. n° 104/1992, con l'allestimento di opere provvisoriale.

Articolo 114 - Installazione di impianti tecnologici

1. Sono interventi di installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti quegli interventi che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme di legge, di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica, e di economicità di funzionamento, e che eccedono le operazioni definibili di manutenzione.
2. Sono compresi negli interventi suddetti anche quelli che comportano la realizzazione di volumi tecnici, purché si tratti di volumi strettamente indispensabili e non utilizzabili altrimenti.
3. Nel caso di insediamenti produttivi, sono compresi fra gli interventi suddetti anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. n° 1918 del 16/11/1977, quando tali interventi sono funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, né di Superficie utile né di Volume.
4. Gli interventi corrispondono a quelli di cui all'Art. 4, comma 2, lett. d3 della L.R. n° 52/99 e sono sottoposti ad attestazione di conformità con le modalità disciplinate dallo stesso art. 4.

Articolo 115 - Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati

1. Sono interventi di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati quelli volti a dotare gli edifici preesistenti alla data dell'entrata in vigore della L. n° 122/1989 di parcheggi e/o autorimesse privati ricavandoli nel piano interrato degli edifici stessi o comunque nel sottosuolo dell'area relativa.
2. Negli insediamenti urbani, tali parcheggi interrati sono realizzati ai sensi della L. n° 122/1989. Nel territorio aperto le autorimesse interrate sono realizzate nelle modalità di cui al punto 10. dell'art. 38 dell'Allegato A al R.U.

3. Debbono essere come tali progettualmente individuati, e vincolati nella destinazione d'uso al servizio delle unità immobiliari con atto d'obbligo, stipulato nelle forme di legge, registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di permesso di costruire. La loro realizzazione non comporta aumento di Superficie utile o di Volume.

4. Gli interventi suddetti corrispondono a quelli di cui all'Art. 4, comma 1, lett. d) della L.R. n° 52/99 e sono sottoposti ad attestazione di conformità con le modalità disciplinate dallo stesso art. 4.

Articolo 116 - Demolizione e recupero del sedime

1. Sono interventi di demolizione e recupero del sedime (definiti F nell'Allegato A al R.U.) quegli interventi che - indipendentemente dalla realizzazione di nuove costruzioni - sono finalizzati a rimuovere manufatti preesistenti, anche per recuperarne il sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale. Nel territorio aperto gli interventi F comprendono anche le demolizioni di superfetazioni edilizie per l'eliminazione del degrado.

3. Gli interventi F corrispondono a quelli di cui all'Art. 4, lett. f), della L.R. n° 52/99 e sono sottoposti ad attestazione di conformità con le modalità disciplinate dallo stesso art. 4.

Articolo 117 - Demolizione e ricostruzione di edificio

1. Sono interventi di demolizione e ricostruzione quelli che collegano la demolizione di un edificio preesistente alla contestuale costruzione di un nuovo edificio, in conformità alle norme di zona del Regolamento Urbanistico e del Piano attuativo. Il nuovo edificio è a tutti gli effetti considerato come nuova costruzione.

Nel territorio aperto è ammessa la sola ricostruzione di edifici definiti "diruti" secondo quanto previsto ed alle condizioni di cui alla lettera G dell'art. 37 di cui all'Allegato A del R.U.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione corrispondono a quelli di cui all'Art. 3, comma 1, lett. a) nonché al comma 1, lett. a) di cui all'art 4 della L.R. n° 52/99 qualora ricadenti in un piano attuativo.

Articolo 118 - Modificazione del suolo

1. Sono interventi di modificazione del suolo gli interventi sul territorio che ne comportano modifiche morfologiche ed altimetriche - quali scavi, reinterri e rilevati - permanenti e significative, o comunque incidenti sulle caratteristiche del contesto.

2. Non fanno parte di tali interventi le modifiche connesse all'attività edilizia né con le attività produttive agricole, né quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e con il consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

3. Tali interventi sono ammissibili sempre che sia validato attraverso le risultanze della apposita relazione idrogeologica firmata da un Tecnico abilitato; tali interventi corrispondono a quelli di cui all'Art. 4, comma 1, lett. b), della L.R. n° 52/99 e sono sottoposti ad attestazione di conformità con le modalità disciplinate dallo stesso art. 4.

Articolo 119 - Depositi a cielo aperto

1. Sono interventi di deposito a cielo aperto quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti), con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione. Tali depositi possono essere collegati ad una specifica attività insediata, oppure costituire attività autonoma.

2. Non fanno parte di tali interventi le discariche pubbliche e quelle normate dal D.lg. n° 22/1997.

3. Tali interventi corrispondono a quelli di cui all'Art. 3, comma 1, lett. d), della L.R. n° 52/99 e sono sottoposti a:

- permesso di costruire oneroso, nella generalità dei casi;
- permesso di costruire gratuito, nei casi previsti dalla legge.

Articolo 120 – Manufatti temporanei

1. Si definiscono manufatti temporanei soggetti a comunicazione di cui al precedente art. 25.1, lettera a) quei manufatti facilmente rimovibili, destinati a far fronte ad esigenze temporanee, che non comportino permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.
2. Rientrano fra essi, le serre mobili ed i capanni di ricovero per animali e cose localizzabili in territorio aperto.
3. Tali manufatti possono essere mantenuti in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a cinque anni; trascorso tale periodo il manufatto va rimosso. Può essere presentata, una sola volta, nuova comunicazione, accompagnata da documentazione fotografica attestante lo stato di conservazione richiedendo proroga per un ulteriore quinquennio. L'Amministrazione ha facoltà di verificare la conformità delle opere con quanto consentito.
4. Allo scadere del termine di cui sopra l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, e adeguatamente risistemata.
5. I manufatti temporanei autorizzati in base alla disciplina precedente l'entrata in vigore del presente R.E., sono sottoposti al relativo regime normativo e procedimentale.
6. Le serre mobili sono ammesse esclusivamente nel resede dei fabbricati posti in territorio aperto e devono essere costituite da telai in ferro amovibili, aventi altezza massima di ml. 2,20 e superficie massima di 20 mq. È ammessa la realizzazione di una serra per ogni edificio o complesso edilizio.
7. I capanni devono essere costituiti da strutture leggere realizzate in loco completamente in legno naturale, facilmente smontabili e non stabilmente infisse al suolo (sprovviste di qualsiasi opera di fondazione); come tali non comportano trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio. L'ingombro volumetrico del manufatto non potrà superare 15 mc. ed una altezza massima di m. 2,20. Ai fini della mitigazione degli effetti ambientali, il manufatto potrà essere avvolto da essenze vegetali locali.
8. Non sono ammessi i manufatti non rispondenti ai requisiti tecnico-estetici sopra esposti; nè tollerati stati di degrado delle aree per abbandono e per cessazione dell'utilizzazione. È fatto obbligo al proprietario, al momento di cessazione dell'utilizzazione dell'area, di rimuovere ogni manufatto di "arredo".
9. L'installazione di tali elementi non deve comunque compromettere il valore storico, architettonico o ambientale di aree, particolari edifici o complessi edilizi e l'Amministrazione Comunale può in ogni momento ordinare la relativa rimozione a cura e spese del proprietario dell'immobile.

Articolo 121 - Recinzioni, passi carrabili e rampe

1. Recinzioni, passi carrabili e rampe carrabili, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
2. Le recinzioni, salvo quanto diversamente previsto nel R.U., sono consentite con una altezza non superiore a m. 1,50, a meno che un'altezza maggiore sia richiesta da specifiche norme di sicurezza ovvero per ricostruzione di recinzioni di edifici storici eventualmente demolite ma delle quali possa essere fornita testimonianza certa.
3. A confine di strade prive di marciapiede, le recinzioni degli edifici dovranno rispettare una distanza dalla carreggiata di progetto non inferiore a m. 1,50, ed, in corrispondenza degli incroci, uno smusso circolare di raggio non inferiore a m. 2,00. In tal caso l'area dell'arretramento è computabile come urbanizzazione primaria.

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

5. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrabili debbono prevedere l'arretramento di almeno 5 m. dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carrabile è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento, quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello, può essere ridotto per comprovate esigenze tecniche, previa autorizzazione dell'Ente proprietario, ai sensi del 4° comma dell'art. 46 D.P.R. n° 495/92 modificato e integrato con D.P.R. n° 610/96.

6. In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrabili debbono disporre di un tratto piano di almeno 4 m. che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

7. Gli interventi per la realizzazione di Recinzioni, passi carrabili e rampe corrispondono a quelli di cui all'Art. 4, comma 1, lett. c) della L.R. n° 52/99 e sono sottoposti a:

- attestazione di conformità con le modalità disciplinate dallo stesso art. 4;
- autorizzazione amministrativa quando si tratti solo di passi carrabili e rampe carrabili.

Articolo 122 - Opere cimiteriali

1. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.

2. Nel caso di opere di edilizia funeraria gentilizia di maggiore importanza è richiesto il permesso di costruire gratuito.

Articolo 123 – Impianti di distribuzione di carburante

1. Gli interventi riguardanti distributori di carburante sono regolati da specifica disciplina in materia, dalla definizione tecnico-funzionale delle strade ai sensi del Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione nel caso di edificazione di fabbricati per attività connesse alla distribuzione di carburanti, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale.

2. Gli interventi riferiti a detti impianti sono sottoposti a:

- autorizzazione amministrativa, per quanto riguarda le sole apparecchiature di erogazione e di prepagamento;
- permesso di costruire oneroso, per tutti i nuovi impianti e per le modifiche comprendenti anche le pensiline, lo spogliatoio, i servizi igienici, nonché eventuali fabbricati complementari (officina, magazzino, ecc.) dotati di SU.

Articolo 124 - Occupazione di suolo pubblico

1. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono disciplinati dal D.L. n° 285/1992 e dal D.Lg. n° 507/1993, a seconda della classificazione del Comune, ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche.

2. Tali interventi, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:

- permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
- temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.

3. Fermo restando il pagamento della tassa relativa, detti interventi sono sottoposti a:

- permesso di costruire, quando trattasi di occupazione permanente,
- autorizzazione, quando trattasi di occupazione temporanea.

Articolo 125 - Impianti di pubblicità o propaganda

1. Gli impianti di pubblicità o propaganda su suolo pubblico o privato, sono disciplinati, ai sensi del D.P.R. n° 495/1992 e del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, nonché dal relativo Piano Generale per gli impianti pubblicitari e pubbliche affissioni , che ne prevede la casistica e le tipologie.
2. In ogni caso, gli impianti dovranno rispettare il limite minimo di distanza dal confine stradale pari a m. 1.
3. Tali interventi sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela ai sensi del titolo Io del D.Lgs. 490/99, nonché quella dell'Ente proprietario della strada.

PARTE III

REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ESTERNI

Articolo 126 - Oggetto e contenuti

1. Le prescrizioni tecniche del Regolamento Edilizio hanno una formulazione di tipo “esigenziale”, cioè sono basate sul riconoscimento delle esigenze generali che gli edifici e gli spazi esterni debbono soddisfare; fatti salvi i casi specifici in dipendenza di particolari destinazioni d’uso.
2. Le prescrizioni riguardano i requisiti tecnici ed i relativi livelli di prestazione richiesti, per i diversi edifici, per le loro parti e per gli spazi esterni, al fine di soddisfare le esigenze riconosciute per le attività a cui sono normalmente destinati.
3. I requisiti e le relative prestazioni richieste, pertanto, sono sempre riferiti contestualmente:
 - ai sottosistemi ambientali in cui l’edificio o lo spazio è articolato;
 - alle componenti tecnologiche di cui l’edificio è costituito;
4. Per requisito tecnico si intende la specifica condizione tecnica ed estetica che soddisfa un’esigenza riconosciuta. I requisiti sono suddivisi nelle due categorie, dei requisiti **obbligatori** e dei requisiti **raccomandati**.
5. Per prestazione dell’opera si intende il livello minimo di soddisfacimento di un requisito richiesto; per gli edifici, in taluni casi, la prestazione può essere differenziata da quelli preesistenti rispetto a quelli nuovi.
6. Nel caso di beni sottoposti a vincolo di tutela, la prestazione si intende richiesta nei limiti consentiti dal rispetto del vincolo stesso.
7. Le prescrizioni tecniche verranno aggiornate attraverso i lavori di una **conferenza permanente** tra Pubblica amministrazione e le categorie professionali ed imprenditoriali che operano nel settore dell’edilizia al fine di stimolare ed indirizzare l’attività della Pubblica Amministrazione verso comuni obiettivi di efficacia della gestione del processo edilizio ed urbanistico. La composizione ed il funzionamento della Conferenza saranno disciplinati da specifico atto del Consiglio Comunale

CAPITOLO XX – REGOLE GUIDA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL’ESTERIORE ASPETTO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ESTERNI

Articolo 127 - Regole guida

1. Le presenti Regole guida, fanno parte integrante delle Norme Tecniche di cui all’Allegato A al R.U. e forniscono ulteriori indicazioni, prescrizioni e metodi di esecuzione degli interventi edilizi di conservazione e recupero delle facciate e degli spazi esterni degli edifici, con lo scopo di giungere ad un corretto ed omogeneo risultato in termini di riqualificazione dell’aspetto estetico e del decoro, indicando per ogni singolo elemento od oggetto di facciata, i materiali, i colori e le forme da impiegarsi.

Le Regole guida non sono in contrasto con le Norme Tecniche degli strumenti urbanistici generali vigenti, anzi puntualizzano gli interventi relativi al decoro dell’aspetto esterno degli edifici. Nel caso di eventuale discordanza, prevalgono quelle del R.U.

Ai fini delle presenti regole guida sono da intendersi edifici di valore storico e di interesse paesaggistico ambientale gli edifici ed i complessi edilizi situati negli insediamenti urbani classificati T1, T2 e T3 e gli edifici ed i complessi edilizi situati nel territorio aperto classificati S1, S2 ed S3. Per detti edifici i presenti requisiti sono **obbligatori**.

2. Il Sindaco, qualora gli elementi già esistenti (decorativi, tecnologici, architettonici e l’oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale o di arredo) presentino un aspetto degradato e comunque non

decoroso, ne ordina il ripristino, da eseguirsi secondo le presenti regole guida, fissando un congruo termine per l'esecuzione ed applicando le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

3. Gli elementi non totalmente incongrui rispetto alle caratteristiche tipologiche degli edifici e al contesto (colore delle facciate, elementi architettonici, decorativi, tecnologici e oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale e di arredo) possono essere mantenuti, purché vi sia stato idoneo titolo abilitativo, fino alla realizzazione di nuovi interventi o alla modifica o sostituzione degli elementi stessi. In caso di nuovi interventi, anche parziali, saranno oggetto di revisione tutti gli elementi relativi alle parti omogenee degli edifici (coperture, facciate, finiture, impianti tecnologici, elementi di arredo, segnaletica).

Articolo 128 - Definizione degli elementi degli edifici e modalità di intervento

La normativa viene divisa per parti omogenee a significare che, per ogni intervento relativo ad una parte omogenea, tutti gli elementi che la compongono devono essere presi in considerazione globalmente. Pertanto nel caso di richiesta di restauro globale di facciata, sostituzione di un singolo oggetto o progettazione ex-novo, tutti gli elementi incongrui della stessa parte omogenea devono essere rimossi.

Le parti omogenee sono illustrate nei seguenti articoli:

128.1. Coperture

128.2. Superfici di facciata

128.3. Elementi di finitura

128.4. Impianti tecnologici

128.5. Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale o di arredo

128.6. Segnaletica ed affissioni

Articolo 128.1 - Coperture

Nel presente articolo, riguardante la parte omogenea relativa alle coperture, vengono normati gli elementi che la compongono, illustrati ai seguenti punti:

a) Manto di copertura

Per tutti gli edifici il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia esistente se compatibile con le Norme Tecniche del R.U. che prevedono l'impiego esclusivo di tegole in laterizio ed in particolare modo: tegole piane e coppi, impiegati con la disposizione cosiddetta alla toscana, composta da filari di tegole piane con sovrapposti filari concavi in coppi.

b) Canne fumarie e torrini esalatori

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo; se ciò non fosse possibile documentare, è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive.

In questo caso eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di tutela ambientale.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. Sono da escludersi pertanto canne fumarie e comignoli in materiali diversi dal mattone faccia a vista, che comunque deve essere materiale di recupero, e del laterizio intonacato. L'eventuale intonaco della canna fumaria, da stendersi esclusivamente su superfici non faccia a vista, deve essere dipinto dello stesso colore della facciata.

È altresì consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli, ed inoltre, in caso di nuovo posizionamento, le canne fumarie devono, per quanto è possibile, essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. È normalmente vietato costruire canne da fumo applicate alle parti visibili dello spazio pubblico; potranno essere previste soluzioni esterne anche non tradizionali purché inserite in un progetto generale della facciata e/o delle coperture.

c) Abbaini e lucernari

Per tutti gli abbaini, nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, è obbligatorio il restauro conservativo, se ciò non si potesse documentare, è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive.

Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di inserimento nel contesto urbano.

Il posizionamento di lucernari nel manto di copertura potrà essere eventualmente consentito previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento dell'uso del sottotetto e previa dimostrazione della compatibilità ambientale.

In ogni caso, a tale riguardo, dovrà essere valutata la localizzazione anche attraverso una preventiva documentazione fotografica ripresa al vertice dei coni ottici più significativi.

Sono da escludersi in modo categorico superfici a specchio delle parti vetrate.

d) Antenne televisive e paraboliche

Le antenne televisive e paraboliche in numero non superiore ad una per ogni unità edilizia (art.81) devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura, a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

È consigliabile, quando ciò è possibile, l'installazione dell'antenna televisiva e parabolica sulla falda interna del tetto, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via, comunque sempre fuori da coni ottici significativi.

Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive e paraboliche.

Nel territorio aperto è consigliabile l'installazione dell'antenna parabolica "a terra" e fuori da coni ottici significativi.

Le antenne paraboliche devono essere di colore "rosso mattone".

e) Gronde

Gli aggetti di gronda in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, devono essere trattati con criteri di restauro conservativo.

Se ciò non fosse possibile, possono essere ricostruite previa attenta analisi, seguendo le forme, l'aggetto e le tecniche costruttive tradizionali.

In particolare è escluso, in modo categorico, l'uso di elementi costruttivi non tradizionali come:

- travetti di cemento precompresso (anche se dipinti) in luogo dei quelli in legno
- legname perlinato in luogo del tradizionale tavolato
- tavelloni forati o solettine di c.a. (anche se intonacati) in luogo del tradizionale laterizio pieno

Inoltre le mensole e le cornici di gronda in materiale lapideo devono essere sempre restaurati; è ammessa la sostituzione parziale, solo in casi eccezionali debitamente documentati, con nuovi elementi della stessa forma, dello stesso materiale e della stessa colorazione.

f) Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dovranno essere realizzati in rame, non è consentita la lamiera opportunamente verniciata.

È da escludersi assolutamente l'uso del materiale plastico e della lamiera zincata non verniciata.

I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo, si esclude quindi lo sviluppo quadrato o rettangolare, e riproporre secondo i moduli della tradizione, rosoni, gocciolatoi, sifoni e antefisse decorative.

Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.

Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue.

I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali, e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi, in presenza degli aggetti delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo, rispettando comunque l'assialità.

Se prospicienti una pubblica via, la parte terminale del pluviale dovrà essere di ghisa o posizionata sotto traccia per metri 2,20 e raccordata alla fognatura comunale.

g) Pannelli solari, impianti di condizionamento ed altri impianti tecnologici

Pannelli solari. Negli edifici storici classificati T1, T2, T3, S1 e S2 nel Regolamento urbanistico è ammessa l'installazione di pannelli solari esclusivamente sulla falda interna del tetto, e comunque sempre fuori da coni ottici significativi.

Negli edifici localizzati nel territorio aperto, inclusi i tipi S1 e S2, è ammessa l'installazione a terra. Nei manufatti accessori pertinenziali è ammessa l'installazione sulle coperture, ferma restando l'esclusione dei tetti visibili dai coni ottici significativi.

Le dimensioni degli impianti devono essere correlate al fabbisogno energetico dell'edificio servito.

Impianti di condizionamento. È vietata l'installazione degli apparati scambiatori di calore all'esterno degli edifici (facciate e balconi) e delle coperture.

In deroga al principio sopra enunciato è ammessa l'installazione di impianti in facciata negli edifici recenti (ad esclusione dei tipi classificati T1, T2, T3, S1, S2 nel RU) se dotati di accorgimenti atti a mascherare gli stessi con opere di arredo coerenti con l'impianto architettonico dell'edificio.

È sempre ammessa negli edifici recenti la realizzazione di aperture di piccole dimensioni atte a posizionare prese d'aria per lo scambio di calore e lo smaltimento della condensa; la realizzazione di aperture nei termini suddetti è ammessa anche nelle facciate secondarie degli edifici storici.

Nei casi di nuova edificazione o ristrutturazione edilizia il progetto dovrà prevedere la predisposizione impiantistica con idonea integrazione nell'organismo edilizio, affinché l'impianto non sia visibile all'esterno. Le disposizioni di cui sopra valgono anche per l'installazione in facciata, di cui al successivo art. 128.2.

Articolo 128.2 - Superfici di facciata

La parte omogenea relativa alle superfici di facciata è così suddivisa:

a) Intonaci

L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare. In tali casi a seconda dell'importanza dell'edificio e su richiesta degli uffici preposti è prevista una preliminare ed approfondita indagine chimico-fisica dell'intonaco originale.

Qualora non fosse possibile il recupero in modo documentato degli intonaci esistenti e sempre che i medesimi non siano decorati, questi dovranno essere ripristinati con tecniche e materiali tradizionali.

Il rifacimento totale o parziale degli intonaci di tutti gli edifici storici non deve quindi assolutamente prevedere l'uso di malta cementizia e di malta a base di calce idraulica artificiale, è inoltre vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

Nel caso in cui si decida procedere alla demolizione degli intonaci, nel conseguente rifacimento è consigliabile stendere l'intonaco in tre strati secondo le modalità e la composizione illustrate nella guida pratica delle tecniche di restauro delle facciate.

In ogni caso è obbligatorio l'impiego di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia.

Non è consentito di norma ridurre a faccia a vista edifici che si presentino attualmente intonacati, mentre in presenza di edifici con assenza totale di intonaco dovrà essere opportunamente valutata l'opportunità, soprattutto in termini di contestualità, di un ripristino dell'intonaco, anche in presenza di documentata esistenza in origine e comunque l'eventuale ripristino dovrà impiegare materiali, granulometrie e tecniche della tradizione come precedentemente illustrato.

È sempre obbligatorio, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti dell'unità edilizia, anche se di proprietà diverse, visibili dalla pubblica via, compresi altresì le fronti delle canne fumarie e dei comignoli, purché concepite per essere intonacate. In nessun caso è consentito che il ripristino della superficie parietale originariamente intonacata rimanga a vista, senza essere dipinta secondo le modalità illustrate al seguente punto c).

Laddove esistano lavorazioni plastiche, realizzate in intonaco e caratterizzate da una trama facilmente leggibile come cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, finto bugnato, lesene, ecc., non potranno essere sostituite da materiale lapideo.

Pertanto, nel caso di lacune, è obbligatoria la ricomposizione che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo della trama, usando malta composta dagli stessi componenti di quella originale e servendosi di appositi *modini* dal profilo identico alle modanature esistenti e con le modalità consigliate nella guida pratica per il restauro delle facciate.

In assenza del bugnato al piano terra, l'intonaco deve essere steso fino alla quota del piano stradale.

Nel caso in cui la partita compositiva orizzontale dell'edificio lo permetta per la presenza di fasce marcapiano, è consentito, per il solo piano terra, in presenza di umidità di risalita, l'uso di intonaci aeranti di malta idraulica naturale, mentre è vietato l'uso di intonaci, sia pur aeranti ma a base di cemento.

L'intervento di risanamento e di rifacimento degli intonaci dovrà avere cura di recuperare e di evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi commemorative ed indicative, i ferri battuti e quant'altro particolare costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio.

È vietato invece evidenziare in facciata la presenza di elementi strutturali, come archi di scarico, pietra da taglio, con valore prettamente strutturale, e travi in legno o altro.

L'evidenziazione o la rimessa in pristino di particolari rilevanti, anche non coevi all'architettura, è consentita previa autorizzazione, derivante da un approfondito esame analitico delle soluzioni proposte.

b) Rivestimento di facciata - Particolari architettonici - Decorazione plastica

Nel restauro di facciata è fatto obbligo evidenziare e restaurare gli elementi decorativi e i particolari architettonici in materiale lapideo o fittile in origine a vista come: cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, bugnati ecc.; e le decorazioni plastiche a carattere religioso o profano sia emergenti dalla facciata sia alloggiate in nicchie o edicole.

Per tutte le parti in origine a faccia a vista della facciata è consentita solamente una lieve pulitura, mediante opportuni lavaggi, mentre è vietato l'uso di ogni genere di sabbiatura.

È altresì vietato intonacare o tinggiare i mattoni faccia a vista e le pietre naturali costituenti decorazioni di facciata, salvo documentati casi di preesistenze.

Di conseguenza, qualora si tratti di edifici in origine a faccia a vista, o comunque ormai storicizzati, gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati col metodo del cucì scuci, usando analoghi materiali, simili agli originali, per dimensione, forma e colore, e adoperando nelle connessioni una malta analoga per

composizione a quella originale, i giunti inoltre dovranno essere lavorati con le stesse modanature e alla stessa stregua di quelli originali.

Per le parti lapidee a vista è consentito il consolidamento, l'eventuale tassellatura e sostituzione per parti. In casi eccezionali e comunque per particolari architettonici non di grande pregio artistico, è prevista, previa specifica autorizzazione, la integrazione di lacune parziali a mezzo di stucco di calce di polvere di marmo. In ogni caso è basilare riproporre il cromatismo e la patina delle parti lapidee originali.

L'intervento di restauro delle facciate deve prevedere inoltre l'eliminazione di una eventuale balza di rivestimento recente di marmo o altro materiale non pertinente con l'impianto originale, che copre il supporto murario.

Nel restauro di facciata non è consentita la apposizione di soglie, e davanzali in materiale incongruo; è consentita la formazione di copertine in rame a protezione di parti aggettanti delle facciate.

c) **Coloriture e tinteggiature**

Tutti i prospetti intonacati degli edifici compresi quelli laterali ed interni e quelli emergenti dalle coperture, e le canne fumarie intonacate, vanno tinteggiati.

La tinteggiatura negli edifici storici, dovrà essere eseguita di norma con tecniche tradizionali. In principal modo sono consigliate le tecniche ad affresco a calce.

È categoricamente vietato l'uso delle pitture lavabili, ancorché traspiranti, e di tecniche da stendere a spatola, tipo sovraintonaci plastici (graffiati in genere).

È altresì sconsigliato l'uso di intonaci colorati in pasta, ad eccezione di piccole parti eseguite ad integrazione di intonaci originali coevi all'architetture e preventivamente fissati e puliti.

Nel caso di edifici del '900, e solo in questi casi, ferme restando le indicazioni e le limitazioni precedenti, potrà altresì essere utilizzata una tinteggiatura a base di silicati, purché stesa a velatura e non coprente.

I colori dovranno essere terre naturali riconducibili alla gamma naturale delle "terre di Siena".

Il Servizio Tecnico comunale tiene a disposizione la tavolozza dei colori di riferimento.

Ad ogni buon conto il colore da impiegarsi, di norma, viene scelto in relazione alle tracce di coloritura reperibili sulle facciate e pertanto, salvo documentazione comprovante la tinteggiatura dell'impianto originario, si dovrà provvedere ad una accurata analisi stratigrafica delle superfici esterne della muratura. Valutando al contempo l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.

In linea generale tutti i progetti di restauro e ripristino di facciata dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi e tecnologici (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, canali di gronda e pluviali ecc.).

In presenza di edifici accorpati, quando non sono reperibili tracce di colorazione storica, nel quale caso il colore dovrà essere riproposto, nelle parti mancanti, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

a) quando l'accorpamento risulti inequivocabilmente leggibile anche esternamente, con diversificazioni degli allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc., si interverrà di norma con più colori distinti, anche se i corpi di fabbricato risultano essere di un'unica proprietà.

b) quando al contrario l'edificio risulta disaggregato o meglio frazionato in termini di proprietà, ma conserva inequivocabilmente la costante tipologia originale di una sola unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

La presenza di decorazione o di tracce di decorazione pittorica, anche se non giacenti su edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39, comporta la segnalazione alla competente Soprintendenza, per concordare le operazioni più idonee al restauro.

Nel caso di decorazioni pittoriche di facciate riproducenti finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi interni o esterni, cantonate in bozze, lesene ecc. che presentino

lacune, ma dove sia ugualmente ricostruibile il modulo costitutivo, si dovrà, di norma, procedere ad una integrazione nelle forme dimensioni e tecniche pittoriche che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo dell'apparato decorativo.

In caso di edifici che, allo stato attuale, non presentino idonee riquadrature cromatiche, o non ne presentino affatto, potrà consentirsi la realizzazione di fasce intorno alle aperture marcapiano e marca affaccio, previa predisposizione di un progetto pittorico riferito alla tavolozza dei colori predisposta dal Servizio Tecnico comunale, che potrà prevedere anche, in alcuni casi, l'impiego degli ossidi al posto delle terre minerali naturali.

Articolo 128.3 - Elementi di finitura della facciata

Gli elementi di finitura della facciata sono illustrati ai punti:

a) Serramenti interni ed esterni

Nel caso di rifacimento dei serramenti d'oscuramento esterni, dovranno essere mantenuti invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale a persiana, uniformandole, se di foggia diversa.

Il materiale da impiegarsi è solamente il legno verniciato con vernici non trasparenti.

È escluso in modo categorico l'uso di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, le quali vengono tollerate solo se previste fin dall'impianto dell'edificio.

Non è ammesso l'uso esterno di veneziane.

È altresì vietato l'uso di infissi esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno. In questo caso è ammesso solo l'uso di scurettili posti sull'infisso interno e, se possibile, le persiane scorrevoli su rotaie in metallo poste in facciata.

Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui tramite conseguente sostituzione con infissi tradizionali.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'uso della ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non più riutilizzabili, dovranno prendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

In tutti i casi gli esterni dovranno essere dipinti con colorazione esclusivamente opaca, dedotta dalle tracce originali, o in mancanza di queste, si dovrà procedere alla scelta dei tre colori tradizionali: verde, marrone e grigio, diversificati nelle varie tonalità come illustrato nella tavolozza del colore.

Comunque in tutti i casi la colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata.

È inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità.

Nel caso di restauro globale di facciata dovrà essere attentamente valutata l'opportunità dell'impiego di serramenti esterni, se non già esistenti, che comunque è vietata in edifici di particolare interesse storico che non ne prevedevano all'origine l'uso.

È consigliata l'installazione di vetro camera, per migliorare la coibenza termica all'interno dell'edificio ed è sconsigliato l'uso di doppie finestre che, comunque è da escludersi nel caso di apposizione a filo esterno di facciata.

L'infisso interno dovrà essere normalmente in materiale ligneo del tipo a telaio, generalmente a due battenti scompartiti a più luci; nel caso di installazione di vetro camera, potrà essere sostituito da altro, riproponente le stesse forme, eccetto logicamente lo spessore per l'alloggiamento del vetro camera. Potrà essere consentito in casi eccezionali l'uso di serramenti in ferro da verificarsi su progetto specifico e per situazioni particolari.

Per l'infisso interno (finestra) è obbligatorio l'uso del legno dipinto con colore marrone, il legno verniciato con venatura a vista.

In ogni caso tutte le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, dovranno presentare finestre omogenee, per forma e colorazione.

Sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo "inglese".

b) Porte - Portoni - Vetrine

Costituendo elemento essenziale dell'immagine degli edifici, gli interventi su porte, portoni e vetrine dei negozi devono presupporre una particolare attenzione.

Dovrà essere pertanto obiettivo principale la medesima salvaguardia di porte e portoni di legno.

Perciò in caso di porte e portoni in legno ben conservati è consentita la sola manutenzione. Nel caso invece di infisso di legno estremamente degradato dovrà essere di norma prevista la sostituzione con un infisso di tipo tradizionale.

La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e della integrazione cromatica della intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori.

In ogni caso, in presenza di interventi di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Nelle aperture storicizzate, non potranno essere sostituiti o eliminati i portoni di chiusura degli ingressi (abitazioni o fondi) con altri di diverso materiale salvo casi di trasformazione complessiva comunque da valutarsi di volta in volta; nelle aperture non coeve all'architettura o comunque non storicizzate può essere autorizzata l'installazione di infissi esterni in ferro purché di colore armonizzato con la facciata per il sostegno delle vetrate di chiusura.

Di norma le chiusure sono realizzate, in questo caso con soli vetri di sicurezza o antisfondamento, sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese".

È tollerata, se regolarmente autorizzata, la presenza di serrande preesistenti, mentre non è ammessa l'installazione ex-novo.

Pertanto nel caso di restauro globale di facciata si dovrà procedere alla rimozione delle serrande incongrue.

Può essere prevista l'installazione, solo per motivate ragioni di funzionalità, di serrande di sicurezza avvolgibili, esclusivamente del tipo a maglia verniciata con colori analoghi agli infissi della vetrina. Sono in questo caso tassativamente escluse le serrande a fascioni continui di lamiera, così come i cancelli retraibili.

Per quanto attiene alle vetrine il concetto guida ha come obiettivo la massima salvaguardia delle tipologie tipiche di particolari periodi storici.

Pertanto per le vetrine riconducibili a stili di periodi significativi, è prevista la sola manutenzione e l'eventuale sostituzione per parti con forme, dimensioni e colori analoghe a quelle originali.

Le nuove vetrine, quando non esista il portone ligneo, dovranno essere arretrate generalmente a filo della parete interna in modo da permettere l'apertura del portone sull'imbotte, dovranno essere arretrate dal filo esterno della facciata di almeno una testa di mattone (circa 13 cm) e dovranno impiegare materiali consoni all'immagine storica come precedentemente descritto per gli infissi esterni, in ogni caso le vetrine di uno stesso esercizio dovranno uniformarsi con tutte le aperture degli edifici anche se di proprietà diverse.

c) Grate - Ringhiere - Cancelli - Cancellate - Ferri battuti

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici, pertanto si dovrà rivolgere particolare attenzione alla massima salvaguardia.

È fatto divieto assoluto quindi di rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta standardi ecc., per i quali di norma è consentita la sola manutenzione.

È prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori. La colorazione di tutti questi elementi in ferro, di norma dovrà essere naturale, e potrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione.

Articolo 128.4 - Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici vengono divisi in due categorie:

- pubblici
- privati

Per impianti tecnologici pubblici si intendono i cavi relativi alla rete elettrica e telefonica e le tubazioni della rete del gas e dell'acqua di seguito illustrati.

Per impianti tecnologici privati, di seguito illustrati, si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, la buca delle lettere e le cassette postali, gli impianti di refrigerazione, e quant'altro di utilità privata, comprese le antenne televisive, i pannelli solari e le pompe di calore.

a) Cavi elettrici - Fili telefonici - Tubazioni del Gas e dell'acqua

Nel caso di restauro di facciate è doveroso riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica se esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

Pertanto i criteri guida dovranno essere:

- calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà: per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
- percorsi orizzontali posti, di norma sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.
- Comunque è tollerato nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, che i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista.
- In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia;
- rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni plastiche;
- realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

L'Amministrazione Comunale stabilirà con gli Uffici Tecnici dell'Enel, della Telecom, del Gas e dell'Acquedotto un riordino globale delle reti distribuite concordando metodi operativi avendo come base i criteri guida sopra esposti.

Le tubazioni del gas di norma non possono essere installate a vista sulla facciata, se ciò non fosse previsto da norme di sicurezza, devono trovare alloggio, per quanto possibile, nelle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via e in casi eccezionali, sulla facciata principale; in questo caso estremo, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa.

Sulla facciata prospiciente la pubblica via è tollerata solo la tubazione principale che non può superare l'altezza di 50 cm. dalla quota del piano stradale.

La tubazione deve, se possibile, essere installata in una apposita scanalatura. Il contatore del gas di norma deve trovare alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio.

Se ciò non fosse possibile è tollerata l'installazione in facciata in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le norme indicate:

Gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa color ferro naturale se posti su facciate a vista o colore della facciata se su facciate intonacate;

Le condutture dell'acqua, di norma, non possono essere posizionate in facciata, il contatore principale deve trovare alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio, se ciò non fosse possibile, è consentibile l'installazione in facciata in una apposita nicchia ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura, a filo facciata secondo le norme su indicate che deve essere dipinta dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione.

b) Impianti tecnologici privati

Tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei.

Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. È altresì consigliabile l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in una unica pulsantiera.

Queste apparecchiature per la comunicazione, che non devono essere collocate a rilievo, ma unicamente a filo, esclusa la copertura lievemente aggettante nel caso di posizionamento in facciata, dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione, con divieto di installazione di apparecchiature in alluminio o in materiali plastici. È consigliato l'uso del dell'ottone e del bronzo.

È vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata o sui balconi.

È tollerata, solo nel caso che essi siano mimetizzati, quando l'immagine storica lo permetta, nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine ed in ogni caso l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere collocato all'interno e non all'esterno.

Sono altresì vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per i camini o caldaie, nonché fori per l'esalazione dei fumi e i fili della rete televisiva.

Articolo 128.5 - Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale

L'insieme degli oggetti legati allo svolgimento delle attività commerciali, costituisce elemento fondamentale per la riqualificazione dell'immagine urbana.

La loro organizzazione deve perciò rientrare nel progetto di restauro del fronte edilizio prospiciente la pubblica via.

Nel caso perciò che l'intervento contempra la sola sistemazione dei seguenti elementi: Insegne, Targhe, Tende frangisole, Illuminazione privata a servizio dei negozi e Contenitori distributivi ed espositivi, esso dovrà avere come quadro di riferimento l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche-decorative dell'edificio.

Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi, o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si tenderà a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo, particolarmente connessi all'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale.

Questi progetti potranno essere d'iniziativa pubblica o privata, in questo caso promossi da associazioni o gruppi di esercenti o società.

a) Insegne

Premesso che le insegne relative agli esercizi commerciali esistenti da tanto tempo devono essere conservate sotto il profilo formale, negli esercizi soggetti a nuova sistemazione, le insegne, sia luminose, che non luminose, assumeranno andamento interno rispetto al piano di facciata con la sola collocazione all'interno dei vani delle porte, portoni e vetrine o in sub-ordine, ma solo in casi eccezionali, e dopo attenta analisi, nei fori delle finestre del piano terra di esclusiva pertinenza del negozio.

L'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio in corretta ortografia ed eventuali simboli grafici senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzano marche di prodotti in vendita e che nulla hanno a che fare con il nome della ditta titolare della licenza.

L'insegna troverà di norma posizione arretrata di almeno 5 cm. rispetto al filo esterno degli stipiti e comunque mai in aggetto.

Tale insegna dovrà essere posizionata nella zona superiore dei vani delle aperture e dovrà seguirne l'andamento.

Sono preferibili scritte apposte secondo il sistema tradizionale.

Le lunette sovrapposte o finestre munite di inferriate debbono essere lasciate a vista, pertanto su di esse non potrà essere collocata alcun tipo di insegna. Sono altresì escluse le insegne fisse applicate sugli sginci laterali delle aperture.

Sono di norma vietate le insegne addossate al muro e, in maniera categorica, quelle affisse "a bandiera".

Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce indiretta, pertanto è vietato l'uso di luci intermittenti e a variazioni di colore.

Per quanto riguarda i colori, è doveroso attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata, comunque è vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.

Sono di norma escluse le insegne adesive sugli infissi di facciata.

b) Targhe indicanti arti, mestieri e professioni

Non è di norma consentita la collocazione di targhe indicanti arti, mestieri e professioni sull'esterno degli edifici; se non derivante da obblighi di legge.

Per le targhe di cui sia prevista l'apposizione per l'obbligo del "Regolamento di attuazione del testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" approvato con D.P.G.R. 23 Aprile 2001 n° 18R, la loro apposizione potrà essere autorizzata a condizione che la suddetta targa sia realizzata in bronzo di dimensione non superiore a cm. 15 per 20 e che dovrà contenere esclusivamente le seguenti informazioni:

- denominazione;
- tipologia (affittacamere, ostello, casa per ferie, appartamenti per vacanze, residenza d'epoca ed altre eventuali tipologie previste per legge);
- piano o piani in cui è collocata l'attività;

Per le targhe preesistenti, oltre a non essere consentita la sostituzione, queste dovranno essere rimosse contestualmente alla cessazione dell'attività cui si riferiscono, fatte salve eventuali lapidi di particolare rilevanza storica o artistica.

c) Tende frangisole

L'apposizione di tende frangisole dovrà avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intero edificio in cui essa si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche decorative dell'immobile.

Pertanto le tende frangisole potranno essere collocate, previa autorizzazione comunale, solamente al piano terra e a servizio esclusivo dei negozi.

Le tende frangisole non dovranno in particolare nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, portoni, vetrine ed eventualmente finestre e nemmeno i sopraluce costituiti da rostri in ferro battuto.

Potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile che non implicino appoggi e chiusure laterali; non è consentito quindi l'uso di tende del tipo a pagoda o a cappottina.

L'oggetto massimo consentito non può superare la larghezza del marciapiede. I lembi inferiori della tenda dovranno mantenersi ad almeno 210 cm. dal suolo.

Nel caso in cui il vano dell'apertura sia inferiore o tutt'al più uguale a 210 cm., sarà attentamente valutata la possibilità di posizionare la tenda esternamente alla cornice o sulla cornice lapidea.

Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

Pertanto, nel caso di una domanda relativa all'installazione di una tenda per un singolo negozio, questa dovrà essere corredata da una dichiarazione da parte di tutti i proprietari o esercenti dei negozi del piano terra, di accettazione e di impegno a posizionarla anch'essi con le stesse forme, dimensioni e colore entro il limite di un anno. I progetti presentati successivamente dovranno comunque indicare le caratteristiche delle tecniche già installate. Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, anche se in sede di approvazione si terrà conto della reciproca compatibilità.

Per l'installazione di tende frangisole ai piani superiori, in appartamenti privati, vale la norma che essa è consentita ogni qualvolta si intendano coprire esclusivamente superfici a balcone o a terrazzo.

In questi casi la tenda dovrà avere l'estensione sia in larghezza, sia in profondità del balcone ed inoltre dovrà essere collocata in tutti i balconi dell'edificio, con le medesime forme e colorazioni; non sono assolutamente ammesse scritte o grafici di qualsiasi genere.

Anche in questi casi le colorazioni devono essere compatibili con l'assetto cromatico dell'intero edificio, inoltre la forma deve essere del tipo a braccio estensibile che non implichi appoggi a terra e chiusure laterali.

Nelle piazze, ove lo spazio lo consenta, e su sollecitazione di più esercenti di servizi pubblici, quali ristoranti, pizzerie, tavole calde e similari, bar gelaterie e similari, l'Amministrazione potrà concedere, previa presentazione di un progetto unitario, l'installazione di tende o ombrelloni, limitatamente ai soli periodi estivi, che implicino temporaneo appoggio a terra e la rimozione al termine dell'orario di utilizzazione.

Tale progetto può prevedere un'estensione maggiore di quanto sopra esposto, compatibilmente, in profondità, alle esigenze di viabilità, e, in larghezza, all'estensione della facciata sulla quale insiste l'esercizio.

Inoltre il progetto dovrà documentare anche i modelli delle sedie e dei tavoli che dovranno di norma essere adeguati per forma, materiale e colore all'immagine storica della piazza.

d) Illuminazione privata a servizio dei negozi

L'apposizione di corpi illuminanti in facciata diversi da quelli della pubblica illuminazione è esclusa in tutte le vie del centro storico.

e) Contenitori espositivi e distributivi

Per contenitori espositivi si intendono le bacheche informative e le vetrinette dei negozi applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili. Per tali contenitori è vietata categoricamente l'installazione ex novo, ad eccezione di quelli informativi delle farmacie.

Pertanto nel caso di restauro di facciata dovranno essere rimossi tutti quei contenitori e le vetrinette che non rientrano nella composizione unitaria delle vetrine di uno specifico periodo e che si intendono conservare come illustrato all'art. 128.3.b.

Per quanto concerne le bacheche informative di Enti, Società Sportive e circoli culturali/ricreativi, Partiti, Sindacati, Servizi pubblici, ecc., non potranno trovare posizionamento in facciata: dovranno pertanto, nel caso di necessità di installazione, trovare alloggiamento all'interno della vetrina della sede.

L'Amministrazione, su sollecitazione di più Enti o Società, previa presentazione di un progetto unitario, potrà concedere l'installazione di bacheche informative, da posizionarsi, convenientemente raggruppate, in particolari luoghi del Centro Storico.

Per contenitori distributivi si intendono apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, bancomat ecc.: per tali contenitori è vietata assolutamente l'installazione a rilievo sulla facciata.

Potranno essere installate, previa autorizzazione, se comprese in un progetto unitario, a filo vetrina di un negozio o di una banca.

Nel caso di esercizi commerciali non sarà consentita l'installazione, anche se mobile, di contenitori o di oggetti pubblicitari al di fuori della vetrina.

Articolo 128.6 - Segnaletica ed affissione

Nel presente articolo vengono date indicazioni sulle forme, sui materiali e sul posizionamento della segnaletica stradale, delle targhe toponomastiche, dei numeri civici e delle bacheche per l'affissione prevedendo che l'Amministrazione Comunale debba predisporre uno specifico progetto organico.

a) Targhe toponomastiche - Numeri civici - Segnaletica stradale affissione

L'apposizione della segnaletica e dei manifesti murali deve avere come quadro di riferimento il massimo rispetto dell'immagine della città storica. Pertanto di norma è vietato l'alloggiamento direttamente in facciata, ad eccezione delle targhe toponomastiche e dei numeri civici; i vari segnali stradali e le bacheche per l'affissione devono essere sostenuti da pali infissi nel terreno ed accostati alla superficie della parete. Non è consentito però che tali segnali o bacheche nascondano cantonate caratterizzate da motivi decorativi, plastici o pittorici, né bassorilievi o apparati decorativi ed è categoricamente vietato il posizionamento in contrapposizione visiva di edifici di rilevante valore artistico.

L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre un progetto organico per la scelta dei luoghi, delle forme, dei materiali e dei colori di tutta la segnaletica. È pertanto vietata qualsiasi apposizione non gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale.

I criteri guida consigliati dalla presente normativa sono in primo luogo un conveniente raggruppamento e nel particolare:

- l'indicazione toponomastica sia realizzata in pietra locale con scritte incise e colorate di nero
- i numeri civici siano realizzati in tavolette di pietra locale con le cifre incise e colorate di nero e posizionate a ridosso sulla facciata, ma non sugli stipiti, di norma sulla sinistra del portone di ingresso all'altezza dell'imbotte dell'architrave o della corda dell'arco.
- gli indicatori di monumenti e di servizi di pubblica utilità siano realizzati in un unico cartello, raggruppante le varie indicazioni ed avente la stessa larghezza delle targhe toponomastiche. Questi segnali dovranno essere realizzate in metallo colorato con fondo marrone e scritte bianche.
- gli indicatori di alberghi e ristoranti siano anch'essi convenientemente raggruppati in un unico cartello avente la stessa larghezza di quello descritto precedentemente e realizzato in metallo colorato con fondo giallo e scritte nere.
- la segnaletica stradale sia ridotta al minimo indispensabile evitando doppioni e sovrapposizioni.

Articolo 129 – Definizione dei siti di rilevanza storico ambientale e modalità di intervento

1. I giardini, i parchi e gli altri siti paesaggistici e storici, i monumenti storici agrari, quali espressioni del rapporto tra civiltà e natura, sono monumenti viventi che richiedono cure continue, per salvaguardarli nella loro integrità ed autenticità, tenendo conto di tutte le parti e di tutti gli elementi che li compongono, nonché dell'intorno ambientale ed ecologico di appartenenza.

2. Gli usi di detti siti storici devono essere compatibili con le loro caratteristiche ambientali ed ecologiche, tenendo conto della loro rilevante vulnerabilità. Inoltre, anche in relazione alle esigenze stagionali, i cicli ed i criteri culturali e manutentivi debbono sempre avere la precedenza sui tempi e sulle modalità di utilizzazione.

3. Gli interventi su detti siti devono sempre essere basati sul rilievo degli elementi che li compongono, ed in particolare:

- della pianta, delle confinazioni e dei percorsi;
- dei profili altimetrici del terreno;
- delle masse vegetali e delle specie che le costituiscono;
- delle acque in movimento o stagnanti;

- degli elementi costruiti o ornamentali.
4. Gli interventi di recupero per conservazione di detti siti storici, sono classificati di due tipi:
- a = Conservazione e manutenzione; tale intervento comprende: operazioni culturali continue e periodiche, sostituzioni puntuali di specie originali, rinnovamenti ciclici di specie originali, conservazione e manutenzione degli elementi di architettura.
 - b = Restauro e ripristino; tale intervento, oltre alle operazioni della conservazione e della manutenzione, comprende: ricostituzione e valorizzazione dell'evoluzione storica del sito, ricomposizione conseguente alla documentazione storica ed analogica, ripristino di parti mancanti, anche in coerenza con eventuali edifici storici, datazione di tutte le sostituzioni, i ripristini ed i nuovi impianti.
5. Gli interventi di recupero per conservazione dei giardini e siti storici, sono sottoposti ad attestazione di conformità e subordinati in ogni caso ad autorizzazione ambientale.

Articolo 130 - Arredo urbano

Si definiscono interventi di arredo urbano quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi; tali interventi sono suddivisi in:

1. a prevalente carattere pubblico da realizzarsi anche da parte di soggetti privati su aree o spazi pubblici o di uso pubblico.

Da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica e, anche in relazione al loro impatto visivo sono da intendersi i seguenti manufatti:

- a) monumenti, lapidi e cippi commemorativi,
- b) fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici,
- c) insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari,
- d) pensiline, cabine e box di pubblico servizio,
- e) apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici,
- f) costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili, prive di copertura,
- g) tende di copertura, aggettanti o altrimenti sostenute,
- h) sedili, dissuasori di sosta, cestini portarifiuti, reggibiciclette, ecc..

2. I manufatti precari destinati alla fruizione degli spazi esterni agli edifici a prevalente carattere privato da realizzarsi all'interno di aree private costituenti elementi di arredo da giardino. Tali elementi possono essere costituiti da strutture leggere, facilmente smontabili e non stabilmente infisse al suolo (sprovvisti di qualsiasi opera di fondazione) e come tali non comportano trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e pertanto non computabili ai fini degli indici e delle distanze previste dal presente Regolamento Edilizio.

Gli elementi di cui al presente articolo non possono in ogni caso superare l'altezza massima di ml.2,50 e la somma della loro superficie non può superare il 30% dell'area scoperta di sedime dell'edificio come definita all'art. 84 del presente R.E. e non possono comportare una riduzione della superficie permeabile in contrasto con gli artt. 99 e 100 del presente R.E..

Sono da intendersi i seguenti manufatti:

- a) forno e barbecue senza tettoie aggettanti o vani annessi;
- b) vasca ornamentale entro e fuori terra per una superficie massima di mq. 10 e una profondità massima di cm. 50;
- c) voliera per il ricovero di piccoli volatili;
- d) gazebo come definito alla lettera "l" del precedente art. 97;
- e) pergolato come definito alla lettera "m" del precedente art. 97;
- f) manufatto destinato alla copertura di aree a parcheggio a protezione degli autoveicoli realizzato con struttura in ferro o legno e copertura costituita da telo, da vegetazione viva rampicante o materiali vegetali essiccati ed avente una superficie massima di mq. 25 per ogni unità immobiliare;

- g) manufatto per il ricovero di attrezzi da giardino realizzato in legno naturale o verniciato con tinte in sintonia con l'ambiente circostante, semplicemente appoggiato a terra, per il quale sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica allo stato dei luoghi. La sua volumetria non potrà superare 15 mc. ed una altezza massima di m. 2,20.
2. L'installazione di tali elementi non deve comunque compromettere il valore storico, architettonico o ambientale di particolari edifici o complessi edilizi e l'Amministrazione Comunale può in ogni momento ordinare la relativa rimozione a cura e spese del proprietario dell'immobile.
3. Gli interventi di installazione di elementi di arredo da giardino da parte di privati sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela ai sensi del titolo I° del D.lgs. 490/99 ovvero il rilascio di autorizzazione ambientale quando riguardino immobili con vincolo di tutela ai sensi del titolo II° dello stesso D.lgs.

Articolo 131 – Manufatti precari per lo svolgimento di attività agricole

1. Si definiscono manufatti precari per lo svolgimento dell'attività di aziende agricole di cui all'art.25.1 lettera c, quei manufatti facilmente rimovibili realizzati in materiali leggeri, il cui ancoraggio al suolo non comporta modifiche sostanziali e permanenti delle aree di sedime. Rientrano fra questi tutti i manufatti il cui uso temporaneo è funzionale alle attività delle aziende agricole regolarmente iscritte alle associazioni di categoria.
2. I manufatti in questione possono essere mantenuti per un tempo massimo di un anno dalla installazione. In caso di permanenza delle esigenze iniziali, ferma restando la rimozione del manufatto, gli stessi manufatti potranno essere reinstallati in area diversa della stessa azienda previa presentazione di una nuova comunicazione di cui all'art. 25.1 lettera c.
3. Il dimensionamento dei suddetti manufatti dovrà essere proporzionato in base all'utilizzo a cui sarà destinato (ricovero animali o attrezzi, deposito di prodotti dell'azienda), e non potrà comunque superare 100 mq di superficie e 3,5 m di altezza.

Articolo 132 - Allestimento del verde

1. Gli interventi di allestimento del verde riguardano le sistemazioni a parco e giardino, comprese quelle dei cortili con presenza di verde, nei casi in cui queste costituiscono un intervento autonomo (non facente parte, cioè, di una più complessa opera edilizia regolata da una specifica procedura), ed hanno tuttavia una loro rilevanza per dimensione ed impatto visivo-paesaggistico.
2. Tali interventi sono sottoposti ad autorizzazione/atto di assenso, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela ai sensi del titolo I° del D.Lgs. 490/99 ovvero il rilascio di autorizzazione ambientale quando riguardino immobili con vincolo di tutela ai sensi del titolo II° dello stesso D.Lgs. Quando invece sono parte integrante di un'opera edilizia, rientrano nella relativa procedura.
3. Al fine di tutelare, quali componenti paesistiche, gli alberi ornamentali di elevata valenza storico-paesaggistica e botanica ovunque presenti sul territorio comunale, ancorché non sottoposti a specifico vincolo di tutela, ogni singolo abbattimento ed ogni intervento di potatura che interessi le branche di 1° e 2° ordine, è sottoposto a Nulla Osta del Servizio Ambiente.

Articolo 133 – Definizione degli interventi e delle prestazioni degli edifici ai fini della bioedilizia

1. Ai fini dell'applicazione dell'art. 22 "Criteri per la bioedilizia" delle Norme Tecniche di cui all'Allegato A al R.U., la progettazione, compatibilmente con le specifiche caratteristiche del sito e dell'immobile, deve privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici.

Vengono pertanto individuati, ai fini della promozione della progettazione “bioecologica”, i seguenti incentivi sotto forma di parametri edilizi consistenti nella esclusione dal conteggio del calcolo della superficie coperta (e quindi del volume):

a) lo spessore delle pareti esterne eccedente 30 cm., e fino ad un massimo di 60 cm., di interventi di nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti se realizzate in muratura portante tradizionale (pietra con finitura esterna a vista o intonacata o laterizio con finitura esterna intonacata);

b) lo spessore dei sistemi di coibentazione definiti “cappotti” da applicarsi sulle facciate di muri perimetrali di spessore inferiore a 35 cm. di edifici esistenti e se già intonacate e solo per interventi su immobili posti nei centri abitati ad eccezione di quelli classificati T1, T2 e T3. e su immobili posti in territorio aperto ad eccezione di quelli classificati S1, S2, S6 ed S3 se realizzati prima del 1945.

2. Per la realizzazione di nuovi edifici residenziali il cui progetto preveda un consistente risparmio energetico (con conseguente diminuzione dell’inquinamento) con consumi di energia inferiori a 50 KWh/mq. riferiti ad una intera stagione invernale da conseguire attraverso l’impiego di materiali e tecniche per:

- aumentare la coibentazione,
- aumentare l’inerzia termica,
- uso di fonti di energia rinnovabile,
- uso dell’apporto energetico da soleggiamento,
- uso di pannelli solari,
- impianti ad alto rendimento.

3. Sono applicabili i seguenti incentivi, sotto forma di parametri edilizi, consistenti nella esclusione dal conteggio del calcolo della superficie coperta (e quindi del volume):

- l’intero spessore dei solai fino ad uno spessore massimo di 40 cm.,
- l’intero spessore delle pareti esterne e delle pareti divisorie di unità abitative fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

4. Nella realizzazione di nuovi edifici residenziali o nella ristrutturazione edilizia di edifici esistenti dovrà essere garantita negli ambienti interni un isolamento acustico tale da non superare il rumore di fondo dell’ambiente esterno. Nel caso della nuova edificazione i maggiori spessori delle pareti interne divisorie tra unità abitative diverse sono esclusi dal calcolo della superficie coperta (e quindi del volume).

PARTE IV

SMALTIMENTO LIQUAMI

Articolo 134 - Distinzione delle acque

1. In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in:
 - acque pluviali,
 - acque reflue.
2. Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte pavimentate e simili.
3. Le acque reflue si distinguono in:
 - acque reflue domestiche e assimilate a domestiche
 - acque reflue urbane
 - acque reflue industriali
4. Sono acque reflue domestiche quelle provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche.
5. Sono acque reflue assimilate a domestiche:
 - a) quelle elencate al comma 7 dell'art.28 del D.Lgs.152/99;
 - b) quelle elencate dall'art.17 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana 23 maggio 2003, n.28/R. Tra queste si distinguono le acque reflue assimilate senza alcun vincolo quali quantitativo e quelle la cui assimilazione è subordinata al rispetto dei vincoli qualitativi e/o quantitativi elencati nell'allegato 1 al Decreto citato.
6. Sono acque reflue urbane le acque reflue domestiche o il miscuglio di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali ovvero meteoriche di dilavamento convogliate in reti fognarie, anche separate, e provenienti da agglomerato.
7. Sono acque reflue industriali le acque reflue scaricate da edifici o installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento.
8. In funzione della loro provenienza, le acque reflue domestiche si distinguono in :
 - acque nere;
 - acque saponose.
9. Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.
10. Sono acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

Articolo 135 – Abitanti equivalenti

1. Per abitante equivalente si intende il carico organico biodegradabile avente una richiesta biochimica di ossigeno a 5 giorni (BOD₅) pari a 60 grammi di ossigeno al giorno.
2. I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.
3. Il numero di abitanti equivalenti si determina in via empirica nel modo seguente:
 - a) un abitante equivalente ogni mq. 35 di superficie utile lorda (o frazione) negli edifici di civile abitazione
 - b) un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
 - c) un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
 - d) un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
 - e) un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali,

- industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- f) un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
- g) quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.

Articolo 136 – Pubbliche fognature

1. Le pubbliche fognature, in funzione del tipo di acque che vi possono essere condotte e del loro recapito, si distinguono in :

- fognatura nera;
- fognatura bianca;
- fognatura mista.

2. Pubblica fognatura nera

2.1 Le fognature nere sono quelle che sono riservate all'immissione di acque nere ed acque saponose.

2.2 È vietato immettere acque pluviali nella pubblica fognatura nera.

3 Pubblica fognatura bianca

3.1 Le fognature bianche sono quelle che di norma affiancano le fognature nere e che sono riservate all'immissione di acque pluviali.

3.2 È vietato immettere acque nere o saponose nella pubblica fognatura bianca.

4 Pubblica fognatura mista

4.1 Le fognature miste sono quelle in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue (nere, saponose, pluviali).

5 Il trattamento delle acque e le modalità della loro immissione nella pubblica fognatura variano in funzione del tipo di fognatura secondo quanto prescritto dal presente Regolamento e dal Regolamento del soggetto gestore della fognatura e della depurazione.

Articolo 137 – Recapiti finali degli scarichi

1. I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in:

- pubblica fognatura;
- corpi idrici superficiali;
- suolo.

2. per pubblica fognatura si intende il sistema di condotte per la raccolta ed il convogliamento delle acque reflue domestiche o del miscuglio di acque reflue domestiche, acque reflue industriali ed acque pluviali.

3. per corpo idrico superficiale si intende qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).

4. per suolo si intende l'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.

Articolo 138 – Raccolta e smaltimento delle acque pluviali

1. Caratteri costruttivi dell'impianto.

1.1. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

1.2 Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.

1.3 Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

1.4 Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio. Nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici il tratto terminale (da terra fino ad un'altezza di ml. 4,00) delle condutture deve essere incassato nella muratura.

1.5 All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

1.6 Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.

2. Separazione da altri tipi di acque reflue

2.1. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. È tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.

2.2 La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

3. Recapito finale

3.1. Le acque pluviali possono essere smaltite mediante:

- convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
- convogliamento in acque superficiali;
- dispersione nel suolo;
- accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse).

3.2. Quando possibile ed opportuno, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.

Articolo 139 – Raccolta e smaltimento delle acque reflue in pubblica fognatura

1 Prescrizioni generali.

1.1 Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

1.2 Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.

1.3 Le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavedii od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;

1.4 le tubazioni orizzontali interrato devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.

1.5 Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione ammessi dal presente Regolamento in funzione del tipo di acque e del recapito finale medesimo.

1.6 I progetti che prevedono interventi sugli impianti idro-sanitari dovranno contenere un apposito elaborato grafico nel quale si evidenzia l'andamento delle tubazioni di scarico, l'ubicazione e dimensionamento dei pozzetti e delle fosse settiche ed una relazione di conformità dell'impianto di smaltimento, esistente o progettato alle disposizioni del presente regolamento. Nel caso di impianti non conformi dovrà essere previsto l'adeguamento degli stessi.

2 Recapito in pubblica fognatura.

2.1 Prescrizioni generali

2.1.1 Nelle località servite dalla pubblica fognatura tutti gli insediamenti, sia che recapitino acque reflue industriali, domestiche o a queste assimilate, sono tenuti ad allontanare i propri scarichi mediante allacciamento alla pubblica fognatura, secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento.

2.1.2 Gli insediamenti nuovi debbono essere allacciati sin dall'attivazione dei propri scarichi.

2.1.3 Eventuali deroghe all'obbligo di allacciamento potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio in relazione a documentate difficoltà tecniche che sconsigliano, impediscono o rendono eccessivamente onerosa l'esecuzione dell'allacciamento e consentono altresì uno smaltimento autonomo delle acque reflue senza pregiudizio ambientale. La concessione della deroga è subordinata alla presentazione, da parte del titolare dell'insediamento, del progetto relativo all'impianto di smaltimento autonomo.

2.1.4 L'obbligo di allacciamento non sussiste per i fabbricati che distano dalla pubblica fognatura più di 50 m.

2.2 Recapito in fognatura mista o nera di acque reflue domestiche o assimilate a domestiche:

2.2.1 Acque nere:

Le acque nere, prima di essere recapitate in pubbliche fognature, devono essere condotte ad una fossa settica bicamerale conforme a quanto prescritto dagli articoli seguenti o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

2.2.2 Acque saponose:

Le acque saponose, prima di essere recapitate in pubbliche fognature, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

Qualora si ricorra al pozzetto ad interruzione idraulica, questo dovrà presentare capacità utile complessiva pari a mc. 0,05 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mc. 0,50.

2.2.3 Le acque assimilate a domestiche, prima della loro immissione in fognatura, dovranno rispettare le eventuali prescrizioni dell'allegato 1 del DPGR 28/R del 23/05/2003;

2.3 Recapito in fognatura mista o nera di acque reflue urbane e industriali:

2.3.1 Le acque reflue urbane e industriali devono essere separate, fino al pozzetto d'ispezione, dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche.

Prima di essere recapitate in fognatura le acque reflue urbane ed industriali devono essere condotte a un pozzetto d'ispezione per il prelievo di campioni e la misurazione dello scarico.

2.3.2 Le caratteristiche dei dispositivi di pre-trattamento si differenziano in funzione del tipo di fognatura e delle caratteristiche qualitative e quantitative delle acque reflue e vengono valutati in sede di autorizzazione.

2.3.3 Lo scarico di acque reflue urbane e industriali in pubblica fognatura è comunque subordinato al rispetto dei valori limite previsti dal D.Lgs. 152/99 e dalle caratteristiche dell'impianto di depurazione presente a valle della fognatura.

Articolo 140 – Raccolta e smaltimento delle acque reflue non in pubblica fognatura

1 Prescrizioni generali.

1.1 Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

1.2 Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.

1.3 Tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal presente Regolamento e comunque atto a dare un refluo con caratteristiche

qualitative conformi alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per la consentire verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti

1.4 Gli scarichi di acque reflue urbane, di acque reflue domestiche e di acque reflue assimilate a domestiche debbono essere sottoposti ad un trattamento depurativo appropriato conforme a quanto previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti .

1.5 I progetti che prevedono interventi sugli impianti idro-sanitari dovranno contenere un apposito elaborato grafico nel quale si evidenzia l'andamento delle tubazioni di scarico, l'ubicazione e dimensionamento dei pozzetti e delle fosse settiche, l'ubicazione del sistema depurativo ed una relazione di conformità dell'impianto di smaltimento, esistente o progettato alle disposizioni del presente regolamento. Nel caso di impianti non conformi dovrà essere previsto l'adeguamento degli stessi.

2 Scarico sul suolo o in acque superficiali

2.1 È vietato lo scarico sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, fatta eccezione per i casi previsti dall'art. 27 del D.Lgs. 152/99 e per gli scarichi di acque reflue urbane e industriali per i quali sia accertata l'impossibilità tecnica o l'eccessiva onerosità a fronte dei benefici ambientali conseguibili, a recapitare in corpi idrici superficiali, purché siano rispettati i limiti normativi fissati in materia.

2.2 lo scarico sul suolo o in acque superficiali è ammesso attraverso trattamenti appropriati. Sono ritenuti appropriati i trattamenti depurativi elencati alla tabella 1 dell'allegato 2 del Regolamento di attuazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana 23 maggio 2003, n.28/R. I trattamenti appropriati debbono comunque rispondere alle finalità di cui all'art.20 del citato decreto.

2.3 Le acque nere, devono essere condotte ad una fossa settica tricamerale o ad una fossa Imhoff conforme a quanto prescritto dagli articoli seguenti o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

2.4 Le acque saponose devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

Qualora si ricorra al pozzetto ad interruzione idraulica, questo dovrà presentare capacità utile complessiva pari a mc. 0,05 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mc. 0,50.

2.5 Le acque in uscita dalle fosse settiche di cui al punto 2.1 e dal pozzetto di cui al punto 2.2 debbono essere condotte ad un impianto di sub-irrigazione, pozzi assorbenti, sub-irrigazione con drenaggio, fitodepurazione realizzati secondo le indicazioni degli articoli seguenti;

2.6 Su motivata proposta del progettista possono essere installati depuratori ad ossidazione totale.

3 Acque reflue urbane e industriali.

3.1 Le acque reflue urbane e industriali devono essere separate, fino al pozzetto d'ispezione, dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche.

Prima di essere recapitate in fognatura le acque reflue urbane ed industriali devono essere condotte a un pozzetto d'ispezione per il prelievo di campioni e la misurazione dello scarico.

3.2 Le tipologie di impianto per lo scarico fuori fognatura si differenziano in funzione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle acque reflue e vengono valutati in sede di autorizzazione.

Articolo 141 – Fosse Biologiche

1. Prescrizioni di carattere generale

1.1 Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.

1.2 Esse devono essere adottate per il trattamento delle acque nere in tutti i casi in cui siano prescritte dal presente Regolamento.

1.3 Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali.

2. Posizionamento delle fosse biologiche

2.1 Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml. 1,00 dalle fondazioni del medesimo.

2.2 Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopradette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

2.3 Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio, e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.

2.4 In tutti i casi di collocazione interna all'edificio la fossa biologica dovrà rispettare le seguenti ulteriori condizioni:

- essere separata dal solaio di calpestio del vano soprastante da una camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 40, adeguatamente areata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno;
- presentare gli accorgimenti già prescritti per le fosse a ridosso degli edifici,
- essere dotato di idoneo passaggio o condotto che ne consenta la vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili o nei quali è comunque ammessa la presenza continuativa di persone.

2.5 Il posizionamento delle fosse biologiche in area pubblica è subordinato al nulla osta rilasciato dall'Amministrazione comunale. Quest'ultima potrà dettare in tale sede le prescrizioni aggiuntive ritenute necessarie.

2.6 Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili.

3. Dimensionamento delle fosse biologiche.

3.1 Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

3.2 Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due o tre camere distinte e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere), pari ad almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 1500 litri (mc. 1,50) per ogni camera.

3.3 Le camere devono avere, di norma, pianta quadrata ed uguale capacità. Sono comunque ammesse :

- camere a pianta rettangolare con lunghezza non superiore a due volte la larghezza;
- camere di capacità diversa tra loro quando siano assicurate una capacità non inferiore al 50% del totale per la prima camera ed al 40% del totale per la seconda (ferma restando in ogni caso la capacità complessiva minima stabilita dal presente articolo).

4. Caratteristiche tecniche delle fosse biologiche

4.1 Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati. In ogni caso le fosse biologiche dovranno garantire la perfetta tenuta idraulica

4.2 Le fosse biologiche, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

- la profondità del liquido, in ciascuna camera, deve risultare compresa tra ml. 1,50 e ml. 1,70;
- in ciascuna camera, deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;
- il dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella) devono essere realizzati con tubazioni di diametro non inferiore a cm. 10, poste ad "H" o ad "U" rovesciato, prolungate in alto sino al cielo della fossa (in diretto contatto con le relative lapidi) ed in basso sino ad immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;

4.3 Le fosse biologiche devono essere dotate di chiusini a doppia lapide, di materiale e fattura tali da garantire la chiusura ermetica. Analoghi chiusini devono essere previsti in corrispondenza dei punti di ispezione posizionati sul dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella).

5. Ventilazione delle fosse biologiche

5.1 Ogni fossa biologica dovrà essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm. 10 e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili. L'estremità superiore della tubazione di ventilazione dovrà essere dotata di reticella anti-insetto di materiale inossidabile.

5.2 Nella parete che divide le camere dovranno essere realizzati, al di sopra del livello del liquido, idonei fori di ventilazione in modo da mantenere uniforme la pressione ed assicurare la ventilazione di tutte le camere. In mancanza di tale requisito dovranno essere previste tubazioni di ventilazione per tutte le camere.

Articolo 142 – Fosse Settiche tipo Imhoff

1. Prescrizioni di carattere generale.

1.1 Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere in tutti i casi in cui esse siano prescritte dal presente Regolamento.

1.2 Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.

2. Dimensionamento delle fosse settiche Imhoff.

2.1 Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

2.2 Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 150-160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. È ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.

3. Caratteristiche tecniche delle fosse settiche Imhoff.

3.1 Le fosse settiche Imhoff, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

- deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;

4 Posizionamento e ventilazione delle fosse settiche Imhoff

4.1 Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche di all'art. 141 commi 2 e 5.

Articolo 143 – Depuratori ad ossidazione totale

1. L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressoché totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate.

2. I depuratori ad ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, ed utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale, basato sull'azione dei batteri presenti nel liquame che, riuniti in colonie, costituiscono in fango attivo. Nell'impianto viene insufflata meccanicamente l'aria

necessaria alla sopravvivenza ed alla riproduzione dei batteri, i quali utilizzano per la loro nutrizione le sostanze organiche inquinanti contenute nel liquame, abbattendole.

3. Considerato come in commercio esistano numerose tipologie di impianto ad ossidazione totale, accomunate dal principio di funzionamento ma differenti tra loro per tipo di materiali impiegati, numero e capacità degli scomparti, numero e natura degli ingressi nonché per lo stesso percorso delle acque internamente all'impianto, non vengono impartite prescrizioni e specifiche tecniche vincolanti in merito agli aspetti costruttivi di tale tipo di impianti di depurazione.

4. Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito.

5. Sia la posa che la manutenzione dell'impianto dovranno avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dal costruttore.

Articolo 144 - Altri tipi di depuratori

1. Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli contemplati negli articoli precedenti solo quando venga dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dal presente Regolamento e dalle altre norme vigenti in materia, in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.

Articolo 145 - Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione

1. L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

2. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

3. La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 cm l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o comunque da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva) ed avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.

4. La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm. 70, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (3-6 o superiore) che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco.

5. La trincea deve seguire approssimativamente l'andamento delle curve di livello, in modo tale che la condotta disperdente mantenga la pendenza contenuta nei limiti prescritti. Di norma la trincea deve essere posizionata lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno.

6. La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore ad un metro. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri.

7. L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o ad

altro analogo. Lo sviluppo lineare complessivo della condotta disperdente deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo i seguenti parametri :

- tipo di terreno / sviluppo lineare per abitante equivalente
- sabbia sottile, materiale leggero di riporto 2 ml/abitante
- sabbia grossa e pietrisco 3 ml/abitante
- sabbia sottile con argilla 5 ml/abitante
- argilla con poca di sabbia 10 ml/abitante
- argilla compatta non adatta

Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione.

8. La distanza tra due diverse condotte disperdenti non deve essere mai inferiore a 25 metri.

9. Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento del pietrisco o del terreno sottostante, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

Articolo 146 - Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti

1. L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante pozzo assorbente, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

2. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nel pozzo assorbente.

3. Il pozzo deve avere forma cilindrica e diametro interno di almeno un metro. Esso può essere costruito in muratura (pietrame o mattoni) oppure in calcestruzzo, e deve essere privo di platea. Nella parte inferiore, in corrispondenza del terreno permeabile, le pareti devono essere permeabili (praticandovi feritoie o realizzandole in muratura a secco o con altra idonea tecnica costruttiva). Sul fondo del pozzo, in luogo della platea, deve essere realizzato uno strato di pietrame e pietrisco dello spessore di circa mezzo metro. Analogo anello di pietrame e pietrisco (sempre dello spessore di circa mezzo metro) deve essere formato esternamente alla porzione permeabile delle pareti del pozzo. In entrambi i casi, in prossimità del fondo e della parete permeabile, il pietrame deve essere di pezzatura maggiore rispetto al pietrisco soprastante o retrostante.

4. La copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm. 60. Il pozzetto deve essere collocato sulla copertura del pozzo e dotato di adeguati chiusini. Lo spazio residuo soprastante la copertura del pozzo e l'anello di pietrisco circostante, deve essere reinterrato mediante terreno ordinario con soprassesto per evitare ogni avvallamento e previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. Per la ventilazione dello strato drenante devono essere poste in opera tubazioni di aerazione di opportuno diametro, che interessino lo strato di pietrisco per una profondità di almeno un metro.

5. Di norma i pozzi assorbenti debbono essere posizionati lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno

6. La differenza di quota tra il fondo del pozzo ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a 2 metri. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra il pozzo e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 50 metri.

7. La superficie della parete perimetrale del pozzo, deve essere determinato in funzione della natura

del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri:

- tipo di terreno superficie per abitante equivalente
- sabbia grossa e pietrisco 1 mq/abitante
- sabbia fine 1,5 mq/abitante
- argilla sabbiosa o riporto 2,5 mq/abitante
- argilla con molta sabbia o pietrisco 4 mq/abitante
- argilla con poca sabbia o pietrisco 8 mq/abitante
- argilla compatta impermeabile non adatta.

Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione. In ogni caso la capacità del pozzo non deve essere inferiore a quella della vasca di chiarificazione che precede il pozzo stesso.

8. Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia accumulo di sedimenti o di fanghiglia nel pozzo od intasamento del pietrisco e del terreno circostante, che non si verifichino impantanamenti nel terreno circostante; che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

Articolo 147 - Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio

1 Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.

2 Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta o rete disperdente.

3 Il sistema consiste in una trincea, profonda da ml. 1,00 a ml.1,50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente.

4 Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.

5 La condotta drenante sbocca in un idoneo ricettore (rivolo, alveo, impluvio, ecc.), mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.

6 Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo ml. 2,00 per abitante equivalente.

7 Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di posa delle condotte, il loro posizionamento, le distanze di rispetto e quanto altro non espressamente trattato nel presente articolo, si applicano le prescrizioni già impartite all'art. 151 per le normali condotte di sub-irrigazione.

8 Per l'esercizio si controllerà periodicamente il regolare funzionamento del sistema, dal sifone del pozzetto di alimentazione, allo sbocco del liquame, ai tubi di aerazione e si verificherà nel tempo che non si abbia aumento del numero degli abitanti equivalenti e che livello della falda rimanga in valori compatibili.

Articolo 148 - Fitodepurazione

1 L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

2 L'impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato

radicale delle piante.

3 I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15) dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

4 Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessariamente, una fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa dalla strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.

5 Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.

6 In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.

7 Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti. A tal fine l'impianto dovrà presentare una estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaietto) di almeno mq. 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6.

8 La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, quali ad esempio:

ARBUSTI	FIORI
Aucuba Japonica	Auruncus Sylvester
Bambù	Astilbe
Calycantus Florindus	Elymus Arenarius
Corpus Alba	Felci
Corpus Florida	Iris Pseudoacorus
Corpus Stolonifera	Iris Kaempferi
Cotoneaster Salicifolia	Lythrum Officinalis
Kalmia Latifolia	Nepeta Musini
Laurus Cesarus	Petasites Officinalis
Sambucus Nigra	
Thuja Canadensis	

9. Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.

PARTE V

VIOLAZIONI E SANZIONI AMMINISTRATIVE

1. Per le diverse fattispecie di violazioni del Regolamento Edilizio, le sanzioni corrispondenti, come descritte dettagliatamente nella tabella riportata al comma seguente, si applicano ai Responsabili delle violazioni con le modalità di cui all'Art. 13 della Legge n° 689/1981.

2. Per le diverse fattispecie di violazioni sono stabilite le seguenti sanzioni:

FATTISPECIE DELLA VIOLAZIONE	RESPONSABILE DELLA VIOLAZIONE	ARTICOLO DEL R.E.	SANZIONE MINIMA	SANZIONE MASSIMA
Inesatta o incompleta comunicazione di inizio dei lavori	Titolare	31, comma2	15,00 €	90,00 €
Mancata comunicazione di inizio dei lavori	Titolare	31, comma 1	50,00 €	300,00 €
Inesatto o incompleto cartello di cantiere	Titolare	34, comma 1	30,00 €	180,00 €
Mancata esposizione del cartello di cantiere	Titolare	34, comma 1	50,00 €	300,00 €
Mancata comunicazione delle variazioni dei nominativi dei responsabili indicati nella comunicazione di inizio dei lavori.	Titolare	31, comma 2	15,00 €	90,00 €
Mancata richiesta di variante in corso d'opera prima della comunicazione di fine dei lavori.	Dir. Lavori	36, comma 2	50,00 €	300,00 €
Inizio dei lavori prima del ritiro del documento abilitativo	Titolare	33, comma 2	30,00 €	180,00 €
Mancata richiesta della visita di controllo	Dir. Lavori	31, comma 4	50,00 €	300,00 €
Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	Impresa Esecutrice	33, comma 3	30,00 €	180,00 €
Carenze nell'allestimento e nella segnalazione del cantiere	Impresa Esecutrice	34, comma4	30,00 €	180,00 €
Mancata segnalazione del cantiere	Impresa Esecutrice	34, comma 4	50,00 €	300,00 €
Mancata comunicazione di fine dei lavori		39, comma 1	50,00 €	300,00 €
Mancato ripristino dello stato dei luoghi	Titolare	26, comma 1	100,00 €	600,00 €
Inosservanza dell'obbligo di manutenzione delle costruzioni, delle aree e di recinzione delle aree libere presenti nei centri abitati.	Titolare	48, comma 1	100,00 €	600,00 €
Inosservanza dei dispositivi di ordinanze attuative del Regolamento Edilizio.	Titolare	26, comma 2	100,00 €	600,00 €
	Impr.Esecutrice	34, comma 6		
	Titolare	48, comma 3		