

**COMUNITA' MONTANA APPENNINO MODENA EST
COMUNI DI GUIGLIA e ZOCCA**

REGOLAMENTO EDILIZIO

Redatto in forma associata

ARTICOLATO NORMATIVO

**Arch. Filippo Fantoni
con l'apporto collaborativo della Comunità Montana e
degli Uffici Tecnici Comunali**

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 23 DEL 04-05-2004
I° VARIANTE APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. n. 43/2004
II° VARIANTE APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. n. 22/2007
III° VARIANTE APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. n. 10/2008
AGGIORNAMENTO CON DELIBERA DI C.C. n. 15 /2013

aprile 2013

INDICE

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - Norme preliminari

Art.1 - Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio	Pag.4
--	-------

Art.2 - Definizioni varie e norme particolari per l'applicazione dei distacchi e della visuale libera	Pag.4
---	-------

TITOLO II - Tipi di intervento

Art.3 - Manutenzione Ordinaria (A)	Pag.10
------------------------------------	--------

Art.4 - Manutenzione straordinaria (B)	Pag.11
--	--------

Art.5 - Restauro scientifico (C)	Pag.11
----------------------------------	--------

Art.6 - Restauro e risanamento conservativo (D)	Pag.11
---	--------

Art.7 - Ripristino tipologico (E)	Pag.12
-----------------------------------	--------

Art.8 - Ristrutturazione Edilizia (F)	Pag.12
---------------------------------------	--------

Art.9 - Nuova costruzione (G)	Pag.13
-------------------------------	--------

Art.10 - Ristrutturazione Urbanistica (H)	Pag.13
---	--------

Art.11 - Demolizione (I)	Pag.13
--------------------------	--------

Art.12 - Recupero e risanamento delle aree libere (L)	Pag.14
---	--------

Art.13 - Sistemazione dei terreni e movimentazione di terra (M)	Pag.14
---	--------

Art.14 - Mutamento della destinazione d'uso (N)	Pag.14
---	--------

Art.15 - Ampliamento e/o sopraelevazione - Recupero abitativo dei sottotetti	Pag.16
--	--------

Art.15 / bis – Opere pertinenziali	Pag.17
------------------------------------	--------

Art.16 - Intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori	Pag.17
--	--------

TITOLO III - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

Art.17 - Definizione e compiti	Pag.17
--------------------------------	--------

Art.18 - Composizione e nomina	Pag.19
--------------------------------	--------

Art.19 - Funzionamento	Pag.19
------------------------	--------

Art.20 - Documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento	Pag.20
--	--------

PARTE SECONDA - NORME PROCEDURALI

TITOLO I - Valutazione preventiva

Art.21 - Definizione e procedure	Pag.21
----------------------------------	--------

TITOLO II – I titoli abilitativi

Art.22 - Il Permesso di costruire	Pag.22
-----------------------------------	--------

Art.23 - Soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di costruire	Pag.22
---	--------

Art.24 - Richiesta e documentazione	Pag.22
-------------------------------------	--------

Art.25 - Procedure per il controllo della domanda e il rilascio del Permesso di costruire	Pag.25
---	--------

Art.26 - Caratteristiche ed efficacia del Permesso di costruire	Pag.26
---	--------

Art.27 - Controllo sulle opere eseguite con il Permesso di costruire	Pag.27
--	--------

Art.28 - La Denuncia di inizio attività (D.I.A.)	Pag.27
--	--------

Art.29 - Disciplina della Denuncia di inizio attività	Pag.29
---	--------

Art.30 - Controllo sulle opere eseguite con Denuncia di inizio attività	Pag.30
---	--------

TITOLO III - Autorizzazione d'intervento in zona soggetta a vincolo paesaggistico

Art.31 - Interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica	Pag.30
--	--------

TITOLO IV - Attività edilizia libera

Art.32 - Interventi eseguibili senza titolo abilitativo	Pag.31
---	--------

TITOLO V - Sportello Unico delle Attività Produttive e Sportello unico dell'edilizia

Art.33 - Interventi attinenti ad attività produttive	Pag.32
--	--------

Art.34 - Sportello unico dell'edilizia	Pag.32
--	--------

TITOLO VI - Disposizioni varie

Art.35 - Permesso di costruire in deroga	Pag.32
--	--------

Art.36 - Volture	Pag.32
------------------	--------

Art.37 - Pubblicità del titolo abilitativo	Pag.33
--	--------

Art.38 - Opere pubbliche di competenza statale, regionale, provinciale e comunale	Pag.33
---	--------

Art.39 - Linee guida per gli immobili iscritti al catasto urbano nella categoria F/2 come “collabenti”	Pag.33
--	--------

TITOLO VII - Piani Attuativi

Art.40 - Definizione	Pag.34
----------------------	--------

Art.41 - Piani particolareggiati di iniziativa privata	Pag.34
--	--------

Art.42 - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica	Pag.37
---	--------

Art.43 - Piani particolareggiati. Approvazione	Pag.37
--	--------

PARTE TERZA - NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE E ALLA FINE DI LAVORI

TITOLO I - Esecuzione dei lavori	
Art.44 - Punti fissi di linea e di livello	Pag.38
Art.45 - Comunicazione d'inizio lavori	Pag.38
Art.46 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	Pag.38
Art.47 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	Pag.39
Art.48 - Varianti ai progetti	Pag.39
TITOLO II - Conclusione dei lavori	
Art.49 - Ultimazione dei lavori e certificato di conformità edilizia e agibilità	Pag.40
Art.50 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato	Pag.41

PARTE QUARTA - NORME PARTICOLARI

TITOLO I - Tutela dell'ambiente	
Art.51- Regolamentazione delle acque reflue	Pag.41
Art.52 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee	Pag.42
Art.53 - Salvaguardia e formazione del verde	Pag.43
TITOLO II - Prescrizioni varie	
Art.54 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	Pag.43
Art.55 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio	Pag.43
Art.56 - Elementi aggettanti delle facciate	Pag.44
Art.57 – Allineamenti	Pag.44
Art.58 - Coperture, canali di gronda, pluviali	Pag.44
Art.59 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico	Pag.45
Art.60 - Numerazione civica	Pag.45
Art.61 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, arredi esterni, impianti tecnologici, fabbricati accessori, depositi a cielo aperto, altre opere aventi rilevanza urbana, edilizia funeraria	Pag.45
Art.62 - Autorizzazione amministrativa per opere temporanee	Pag.48
Art.63 - Stazioni radiobase per la telefonia cellulare, elettrodotti, ecc....	Pag.49
Art.64 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse. Accessi pedonali	Pag.49
Art.65 - Cortili, cavedi, pozzi luce, chiostrine, intercapedini	Pag.49
Art.66 – Recinzioni	Pag.50
Art.67 - Occupazione di suolo pubblico in relazione a cantieri edili	Pag.51
Art.68 - Obblighi in caso di dismissione di impianti ed attività	Pag.51

PARTE QUINTA – DISPOSIZIONI SUI REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE

TITOLO I - Definizioni e contenuti	
Art.69 - Requisiti delle opere edilizie – Bioedilizia a carattere residenziale e terziario: Campo di applicazione ed incentivi	Pag.51 Pag.55

PARTE SESTA - DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I - Sanzioni e disposizioni transitorie	
Art.70 – Tolleranze	Pag.56
Art.71 – Sanzioni	Pag.57
Art.72 - Entrata in vigore	Pag.57
Art.73 - Norme transitorie	Pag.57
Art.74 - Modelli di riferimento e fac – simili	Pag.58
Art.75 – Garanzia sui controlli	Pag.58

ALLEGATI

PARTE PRIMA
DISPOSIZIONI GENERALI
TITOLO I
NORME PRELIMINARI

Art. 1

Oggetto e contenuto del Regolamento edilizio.

1. Il Regolamento Edilizio (R.E.) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.
2. Il R.E. contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale dei comuni di Guiglia e di Zocca.
3. **In particolare il R. E. definisce:**
 - a) il procedimento relativo a: titoli abilitativi (permesso di costruire, denuncia di inizio attività, permesso di costruire in deroga), valutazione preventiva, certificato di conformità edilizia e agibilità;
 - b) le competenze del Comune, l'istituzione, la composizione e il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;
 - c) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
 - d) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
 - e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
 - f) i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma;
 - g) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato;
 - h) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

Art. 2

**Parametri edilizi – urbanistici e norme particolari per
l'applicazione dei distacchi e della visuale libera**

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

1.A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE.

- a.1) **Superficie utile abitabile (Su):** per la funzione residenziale, in conformità con la definizione di cui all'art. 3 del D.M.10.5.77 n. 801, è costituita dalla superficie interna degli alloggi compresi i locali destinati a servizi accessori interni all'alloggio stesso (ripostigli, cantine, guardaroba, ecc.), misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne.
Per le altre funzioni è la superficie netta degli spazi di fruizione definita in analogia alla Su della funzione residenziale;
- a.2) **Superficie non residenziale (Snr):** per la funzione residenziale, in conformità con la definizione di superficie non residenziale (Snr) di cui all'art. 2 del D.M.10.5.77 n. 801, si intende la superficie netta delle pertinenze dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e autorimesse (di altezza interna non superiore ml 2,50), soffitte di altezza virtuale interna (calcolata come rapporto Va/Sa) compresa fra m 1,70 e m 2,50, soppalchi aperti come più avanti definiti (punto f.6), nonché delle pertinenze dell'organismo edilizio quali androni di ingresso, scale, porticati liberi, rimesse o posti macchina coperti di altezza non superiore a m. 2,50, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali a tale specifico esclusivo uso destinati, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i porticati pubblici e/o di uso pubblico (servitù perpetua di pubblico passaggio), le terrazze di copertura parziali o totali anche se praticabili, i locali sottotetto e le intercapedini aventi altezza virtuale V/S) inferiore a m 1,70, le scale esterne aperte ed in genere i volumi tecnici quali intercapedini orizzontali, canne fumarie o di ventilazione, cavedi, come definiti al successivo punto i.4).

Ai fini del conteggio del Contributo di Costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. , la superficie delle scale interne, in proiezione, va conteggiata una sola volta.

Per le altre funzioni è la superficie netta delle pertinenze, definita in analogia alla Snr della funzione residenziale;

a.3) **Superficie complessiva (Sc)** è data per qualsiasi funzione da: $Sc = Su + 60\% Snr$.

Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, ai fini della determinazione delle superfici, si applica il punto 4 dell'allegato A della delibera di G.R. del 17/7/1996 n. 1663.

a.4) **Superficie di vendita**

1.Per gli esercizi commerciali:

Superficie di vendita (di esercizio commerciale): definita come la misura degli spazi destinati alla vendita, compresi quelli occupati dai banchi, scaffalature, vetrine, nonché degli altri locali frequentabili dai clienti adibiti all'esposizione di merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita; non costituisce superficie di vendita (ma rientra nel calcolo della Su. o della Sa. ai fini dell'applicazione dei parametri di zona) quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'accesso ai clienti, nonché gli spazi "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

B) SUPERFICIE LORDA (Sl)

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

C) SUPERFICIE COPERTA (Sq)

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, compresi i volumi aggettanti chiusi e i porticati di qualsiasi tipo e corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio definita al successivo punto E).

D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

È il rapporto calcolato in percentuale $Q = Sq/Sf$ (Sf = superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate, comprese le parti aggettanti chiuse, quelle interrate e/o seminterrate e i porticati di qualsiasi tipo.

E) SAGOMA DELL'EDIFICIO:

La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dalle varie superfici verticali, orizzontali, inclinate e curve che contengono le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i corpi aggettanti.

Sono esclusi i balconi aperti, nonché i corpi aggettanti che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

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

F) PIANO DI UN EDIFICIO

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

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

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

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di

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

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

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

f.4) **Piano seminterrato**

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m.1,20 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

f.5) **Piano interrato**

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto nell'estradosso si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota inferiore a m.1,20 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

f.6) **Soppalco**

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. La parte a soppalco non può essere superiore ad 1/3 della superficie del pavimento del locale in cui viene realizzata e non può determinare spazi di altezza inferiore a m. 2,10. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sè stante e dovrà presentare le caratteristiche richieste dall'uso.

2.G) ALTEZZE

g.1) **Altezza utile dei locali (Hu):** è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o misti, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato ed Su la relativa superficie utile (analogamente si calcola l'altezza virtuale dei locali accessori).

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

g.3) **Altezza massima (Hm):** L'altezza massima degli edifici, nelle varie zone, è prevista dalle norme del PRG ed è misurata nel punto esterno d'intersezione tra la copertura dell'edificio (sia essa piana o inclinata) e il muro perimetrale dell'edificio. Tale altezza è presa a monte e a valle e in ogni punto del piano di posa dell'edificio sul piano di campagna, prima e dopo di ogni modifica. Sono ammesse altezze maggiori, da quelle previste negli articoli delle presenti norme, solo per manufatti tecnici (tralicci, linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, e per telecomunicazioni, ciminiera, silos) i vani adibiti ad extracorsa ascensori, montacarichi e vani tecnologici

Non saranno consentiti ulteriori innalzamenti della copertura per la realizzazione di nuovi vani utili accessori.

In caso di ristrutturazioni l'altezza massima riferita all'edificio esistente può essere incrementata sino a un massimo di 40 cm nel caso sia necessario l'inserimento di un cordolo di consolidamento. I casi particolari saranno valutati di volta in volta previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico e dall'Amministrazione Comunale.

3.H) DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

Eventuali elementi quali cornicioni, pensiline, balconi e scale esterne aperte, con oggetto superiore a m 1.50 devono sottostare al criterio della visuale libera (vedi oltre).

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

- h.1) **Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1):** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà o di zona; il Comune può autorizzare, direttamente con delibera di Giunta se trattasi di proprietà comunale ovvero con il consenso dei confinanti negli altri casi, distanze inferiori a quelle prescritte dalle norme di P.R.G. dai confini di proprietà e (fino alla costruzione in confine), sempre che vengano rispettate le norme relative alle distanze fra pareti finestrate, il criterio di visuale libera nei confronti di edifici finitimi esistenti, altre distanze minime inderogabili previste da norme specifiche; l'accordo fra confinanti, che dovrà essere fatto in forma di atto da trasciversi nei Pubblici Registri Immobiliari, costituisce servitù per la proprietà concedente, che dovrà pertanto osservare le corrette distanze prescritte in caso di futura edificazione. Per quanto non meglio precisato si applica il codice civile o il regolamento d'igiene.
- h.2) **Distanza tra edifici (D2):** è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.
- h.3) **Distanza dai confine stradale (D.3):** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine stradale come definito dal Nuovo Codice della strada.
- h.4) **Indice di visuale libera (IvI):** è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf).
In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera, che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

Alla successiva lettera O) vengono riportate norme particolari per l'applicazione dei distacchi e della visuale libera

4.I) DEFINIZIONE DI VOLUME

- i.1) **Volume Utile (Vu):** definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.
- i.2) **Volume Lordo (Vl):** è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti, le pensiline, i cornicioni e le terrazze scoperte.
- i.3) **Volume Totale (Vt) o Volume vuoto per pieno (Vpp):** è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno sul filo esterno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti, le pensiline, i cornicioni e le terrazze scoperte.

- i.4) **Volume tecnico:** è il volume costituito da locali o parti di locali destinati esclusivamente all'alloggiamento di apparecchiature e impianti quali canalizzazioni per la climatizzazione e il riscaldamento, canne fumarie e di esalazione in genere, intercapedini per isolamento, controsoffittature e simili.

L) **DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI**

Sono definiti dalle Norme di attuazione del P.R.G.

1.M) **DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA**

Sono definite dalle Norme di attuazione del P.R.G.

2.N) **ALTRE DEFINIZIONI**

- n.1) **Superficie permeabile (Sp):** E' rappresentata dalla superficie del lotto o del comparto urbanistico che deve essere mantenuta libera da qualsiasi tipo di pavimentazione e copertura, comprese le parti interrato, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente il sottosuolo o i corsi d'acqua superficiali; nel caso dei grigliati "proteggiprato" la superficie interessata va considerata al 90%, nel caso di autobloccanti aperti (grigliato) va considerata al 60%.

- n.2) **Strutture e costruzioni temporanee:** sono considerate strutture e costruzioni temporanee (o stagionali) i manufatti, facilmente rimovibili, che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui vengono collocati, destinati a far fronte a esigenze temporanee e contingenti. A titolo esemplificativo si riportano le seguenti tipologie :

- verande e strutture assimilabili realizzate con elementi facilmente rimovibili, per ampliamenti esterni stagionali di esercizi pubblici;
- tende, padiglioni e strutture similari per manifestazioni, mostre, fiere e mercati occasionali e di limitata durata;
- tunnel, ricoveri e tettoie realizzate con strutture facilmente rimovibili a carattere precario per particolari esigenze contingenti e temporanee di attività produttive;
- strutture temporanee geodetiche o pressostatiche rimovibili per la copertura invernale di impianti sportivi a raso;
- chioschi provvisori per la vendita di prodotti stagionali; serre mobili, teli, membrane e simili.

Le strutture temporanee come sopra definite sono regolamentate al successivo art. 60. Salvo diversa specificazione del PRG non rientrano nel calcolo della Su. e/o della Sa.

3.O) **NORME PARTICOLARI PER L'APPLICAZIONE DEI DISTACCHI E DELLA VISUALE LIBERA**

Agli effetti dell'applicazione dei parametri edilizi di distanza e di visuale libera di cui alla precedente lettera H), valgono le seguenti disposizioni:

A Distanze dai confini di proprietà:

- le distanze minime dai confini di proprietà stabilite dalle norme di zona del P.R.G. possono essere ridotte solo in presenza di un accordo sottoscritto dagli interessati e depositato in Comune insieme agli altri documenti necessari per la richiesta del Permesso di costruire, che preveda l'impegno della parte concedente a rispettare, nella futura edificazione, il maggior distacco derivante dallo spostamento ideale del confine a seguito della minor distanza tenuta dalla parte usufruente, ovvero la possibilità di costruzione in aderenza; all'atto del ritiro del Permesso di costruire e/o al momento della comunicazione dell'inizio dei lavori in caso di DIA, l'accordo dovrà essere prodotto in forma pubblica (atto da trascriversi nei Pubblici Registri Immobiliari);
- per edifici o parti di edifici interrati o emergenti dal terreno non più di ml 1,20 le distanze minime prescritte dalle norme di zona del P.R.G. possono essere ridotte fino a ml 2,00.
- quando sul confine di proprietà esiste un edificio, é ammessa la costruzione in aderenza nel rispetto del C.C. e salvo diverso diritto acquisito dal confinante.

B Distanze dai limiti di zona di P.R.G.:

- Agli effetti dell'applicazione dei distacchi dai limiti di zona di P.R.G., sono considerati tali quelli che delimitano le zone omogenee classificate A, B, C, D, E, F e G, trascurando quindi le delimitazioni delle varie sottozone interne. Non si considera inoltre limite di zona la delimitazione fra zona omogenea B e zona omogenea C, i limiti di zona sono derogabili solo in casi particolari;
- Per edifici o parti di edifici interrati o emergenti dal terreno non più di ml 1,20 vale quanto detto al precedente punto A.

C Distanze dalle strade (norma valida all'interno dei centri edificati):

- Per gli interventi su lotti edificati nei quali gli edifici esistenti sono situati a distanza dal confine stradale inferiore a quella prescritta nelle diverse zone di P.R.G. e che sono stati legittimamente realizzati, la distanza D, è ulteriormente specificata come segue:
- Per gli ampliamenti e le sopraelevazioni, la distanza corrisponde all'applicazione dell'indice di visuale libera $VL = 0,4$ con una distanza minima pari a quella esistente, quindi "a filo". La distanza esistente di cui sopra è quella del corpo di fabbrica principale dell'edificio esistente con esclusione di sporgenze e rientranze di limitate dimensioni nonché di costruzioni accessorie quali porticati, tettoie, baracche, autorimesse e fabbricati di servizio.
- Gli interventi di cui al presente punto sono peraltro ammessi qualora, non sussistano condizioni di pericolo per la viabilità in base alle situazioni specifiche (come incroci, bivi, curve, cause particolari di scarsa visibilità, ecc.).

D Distanze fra edifici:

- Tra pareti finestrate di edifici antistanti o tra pareti finestrate prospettanti di uno stesso edificio deve intercorrere una distanza minima di ml 10,00.
Se le pareti si fronteggiano per oltre 12,00 ml la distanza minima di 10,00 ml va maggiorata fino a raggiungere il valore pari all'altezza della parete più alta.
- Il criterio non si applica in caso di pareti prospettanti parzialmente con tratti non finestrati o nel caso di tratti di pareti di uno stesso edificio prospettanti per effetto di rientranze nel fronte di profondità inferiore o uguale a ml 2,00.
- Distanze inferiori possono essere ammesse in sede di predisposizione di Piani Particolareggiati a carattere planivolumetrico di dettaglio.

E Casi particolari:

Le norme di cui ai precedenti punti relative ai valori minimi di distanze e V.L., per quanto di competenza comunale e fatta sempre salva una distanza minima dai confini non inferiore a ml 3,00, possono essere derogate nei seguenti casi:

- costruzioni di manufatti quali cabine e centraline elettriche, del gas, dell'acqua e assimilabili, da costruirsi a servizio di insediamenti già esistenti, fatte comunque salve distanze maggiori derivanti dalle vigenti norme in materia di inquinamento elettromagnetico;
- silos, carriponte, gru, montacarichi e similari strutture a servizio di attività produttive;
- manufatti complementari alla viabilità quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, pensiline e cabine di sosta e di servizio e assimilabili;
- allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi, nonché opere indispensabili per i fini della protezione civile;
- opere indispensabili per l'adeguamento degli edifici esistenti a norme relative alla sicurezza, alla prevenzione incendi, alla riduzione dei rischi ambientali, all'abbattimento delle barriere architettoniche, quali vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie, di ventilazione e aspirazione, volumi tecnici contenenti apparecchiature ed impianti tecnologici, barriere antirumore, nonché opere di adeguamento indispensabili per il raggiungimento, da parte degli edifici esistenti, di prestazioni richieste da altre norme di legge o da requisiti cogenti del presente R.E.;
- costruzioni temporanee come precedentemente definite;
- opere di arredo urbano;
- opere di arredo e di sistemazioni esterne quali tralicci, pergolati, chioschi, gazebi, serre da giardino, pozzi, forni, barbecue coperti, ricoveri per animali, tende pensili od autoportanti, muri di contenimento o di alloggio di contatori e simili, e altri manufatti assimilabili di superficie non superiore a mq 15,00 (vedi anche successivo art. 60).

E' ammessa l'edificazione fino a confine di manufatti di pubblica utilità o di interesse pubblico quali cabine e centraline elettriche, del gas, dell'acqua, del telefono e in genere di impianti tecnici e tecnologici di carattere pubblico a servizio del territorio.

In tutti i casi la possibilità di ridurre le distanze minime previste dal P.R.G. e dal presente R.E. non deve pregiudicare i diritti di terzi, salvo specifiche disposizioni di legge e/o prevalenti interessi di utilità pubblica.

Nel caso si tratti di strutture, manufatti o attività caratterizzate da significative ricadute ambientali o altri provvedimenti normativi di tutela della salute, è comunque richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'AUSL e/o ARPA.

2.F Protezione acustica

Le protezioni acustiche dovranno essere nel rispetto dei limiti di emissione previsti dal DCPM 01-03-1991 individuata nella zonizzazione acustica approvata con delibera di CC n. 49 del 20-11-2002 e sempre fatto salvo le prescrizioni del piano di Risanamento acustico. Le pareti esterne dei nuovi edifici vanno progettate tenendo conto della protezione acustica in relazione alla attività che in esse vengono svolte. **Al fine della elaborazione dei piani attuativi dovrà essere valutata la compatibilità degli interventi previsti con quanto stabilito dalla Classificazione Acustica del territorio comunale, ponendo specifici limiti in relazione alla classe a cui il nuovo insediamento appartiene. Questi nuovi interventi dovranno essere accompagnati da una valutazione di impatto acustico, firmata da un tecnico abilitato in materia (così come previsto L. 447/95 e succ. decreti) finalizzata alla verifica della compatibilità del nuovo insediamento nei confronti delle aree adiacenti.**

TITOLO II TIPI DI INTERVENTO

Art. 3

3.Manutenzione ordinaria (A)

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti alla lettera A) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002: sono considerate di manutenzione ordinaria le opere, a carattere limitato episodico ed occasionale, necessarie per mantenere in efficienza un edificio; tali sono, pertanto, i lavori di pulitura, riparazione rinnovamento, innovazione e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- in riferimento alle opere interne: tinteggiatura, pittura, rifacimento degli intonaci, rifacimento, sostituzione, riparazione di pavimenti, rivestimenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, impianti tecnici che non implicino costruzione, modifica o destinazione ex novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
- in riferimento alle opere esterne: pulitura, rifacimento totale o ripresa parziale di intonaci, pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni, rivestimenti esterni, impermeabilizzazioni, coibentazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolatura, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, elementi tecnologici ed elementi d'arredo, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, materiali o tecnologie esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria.

Agli interventi di manutenzione ordinaria su immobili assoggettati al vincolo di cui al Dlgs. n. 42/2004, si applicano le disposizioni del medesimo Decreto e/o successivi provvedimenti in materia.

Gli interventi di manutenzione ordinaria su paramenti e finiture esterne e su marciapiedi e pavimentazione dei cortili degli immobili compresi nella zona territoriale omogenea A o, comunque, assoggettati a vincolo conservativo, sono sottoposti al nulla osta del competente organo Comunale, previa richiesta da presentarsi tramite apposita modulistica predisposta dallo Sportello Unico per l'Edilizia e debbono

uniformarsi alle modalità prescritte per il restauro e risanamento conservativo, per la riqualificazione e ricomposizione tipologica ed il ripristino tipologico.

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

Art. 4

Manutenzione straordinaria (B)

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti alla lettera B) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002.
2. Rientrano quindi in tale categoria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono sottoposti a Denuncia di Inizio Attività con le seguenti precisazioni:
 - Nel caso di immobili vincolati e notificati o tutelati per legge è richiesto il rispetto delle procedure previste dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
 - Nel caso di immobili ricadenti nelle aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del citato D. Lgs., qualora l'intervento comporti alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, è richiesta la preventiva autorizzazione di cui all'art. 146 del medesimo Decreto (vedi anche successivo art. 31).

Art. 5

Restauro scientifico (C)

1. Gli interventi di restauro scientifico sono quelli definiti alla lettera C) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002.
2. Il tipo di intervento comprende:
 - il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti interni ed esterni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo – organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali – tra gli altri- le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
 - consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali: a) murature portanti sia esterne che interne; b) solai e volte; c) scale; d) tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.
3. Gli interventi di restauro scientifico sono generalmente sottoposti a Denuncia di Inizio Attività con le seguenti precisazioni:
 - nel caso di immobili vincolati e notificati o tutelati per legge è richiesto il rispetto delle procedure previste dal D.Lgs. 42/2004 (preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza);
 - nel caso di immobili sottoposti a vincolo di tutela dal solo PRG è richiesto il preventivo rilascio di parere da parte degli uffici comunali preposti (Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio);
 - in entrambi i casi inoltre l'intervento è sottoposto a Permesso di Costruire.

Art. 6

Restauro e risanamento conservativo (D)

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli definiti alla lettera D) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002.

2. Sono da includere in tale definizione gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono generalmente sottoposti a Denuncia di Inizio Attività con le seguenti precisazioni:
 - nel caso di immobili vincolati e notificati o tutelati per legge è richiesto il rispetto delle procedure previste dal D.Lgs. 42/2004 (preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza);
 - nel caso di immobili sottoposti a vincolo di tutela dal solo PRG è richiesto il preventivo rilascio di parere da parte degli uffici comunali preposti (Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio);
 - in entrambi i casi inoltre l'intervento è sottoposto a Permesso di Costruire.

Art. 7

Ripristino tipologico (E)

1. Gli interventi di ripristino tipologico sono quelli definiti alla lettera E) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002.
2. Gli interventi riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
3. Il tipo di intervento prevede: a) il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici; b) il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri; c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
4. Gli interventi di ripristino tipologico sono sottoposti a Denuncia di Inizio Attività con le seguenti precisazioni:
 - nel caso di immobili vincolati e notificati o tutelati per legge è richiesto il rispetto delle procedure previste dal D.Lgs. 42/2004 (preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza);
 - nel caso di immobili sottoposti a vincolo di tutela dal solo PRG è richiesto il preventivo rilascio di parere da parte degli uffici comunali preposti (Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio);
 - in entrambi i casi inoltre l'intervento è sottoposto a Permesso di Costruire.

Art. 8

Ristrutturazione edilizia (F)

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti alla lettera E) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002.
2. Sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, l'inserimento e la modifica di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono generalmente sottoposti a Denuncia di Inizio Attività con le seguenti precisazioni:
 - nel caso di immobili vincolati e notificati o tutelati per legge è richiesto il rispetto delle procedure previste dal D.Lgs. 42/2004 o ulteriori provvedimenti in materia come l'accordo tra Ministero BBCC

- e associazioni delle autonomie locali (BUR n°161, del 27 Ottobre 2003, e successive); inoltre l'intervento è sottoposto al rilascio di Permesso di Costruire;
- nel caso di ristrutturazione di un fabbricato tramite demolizione e fedele ricostruzione, l'intervento è sottoposto a Permesso di Costruire.

Art. 9

Nuova costruzione (G)

1. Gli interventi di “nuova costruzione” sono quelli definiti alla lettera G) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002. Essi riguardano le opere di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - G.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali quanto previsto al successivo punto G.6 ed all'art. 15/bis del presente Regolamento;
 - G.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - G.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - G.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
 - G.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - G.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comunque comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.
 - G.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
2. Gli interventi di nuova costruzione sono sottoposti alla procedura del Permesso di costruire.

Art. 10

Ristrutturazione Urbanistica (H)

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti alla lettera H) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002 e sono 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.

Art. 11

Demolizione (I)

1. Gli interventi di demolizione sono quelli definiti alla lettera I) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002.
2. Gli interventi di demolizione sono specificati all'interno di due sottocategorie:
 - I.1) demolizione senza ricostruzione; ad esempio nel caso di demolizione di parti incongrue quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento, in cui la loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico e pertanto l'intervento comporta sia la demolizione degli elementi incongrui, sia la esecuzione delle opere esterne di risanamento;
 - I.2) demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un nuovo manufatto edilizio, nel qual caso l'intervento è da ricondursi a uno dei casi precedenti (art. 8 o art. 9).

Art. 12

Recupero e risanamento delle aree libere (L)

1. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere sono quelli definiti alla lettera L) dell'allegato alla L.R. N. 31/2002.
2. Detti interventi concorrono all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

Art. 13

Sistemazione dei terreni e movimentazione di terra (M)

1. Si definiscono sistemazione dei terreni e movimentazione di terra le rilevanti modificazioni permanenti della morfologia del suolo non direttamente collegate ad attività colturali agricole, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere o estranee all'attività edificatoria, quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti (lettera M dell'allegato alla L.R. n. 31/2002).
2. Si intende per rilevante modificazione un intervento che interessi un'area di superficie superiore a mq 100 ovvero che comporti una movimentazione di un volume di materiale superiore a 20 mc.

Art. 14

Mutamento della destinazione d'uso (N)

1. Si definisce mutamento della destinazione d'uso la modifica dell'uso in atto nell'immobile (ovvero il passaggio da uno ad un altro degli usi classificati dal P.R.G. secondo la tabella riportata al comma 7°).

Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso possono essere con o senza opere.

3. Fatto salvo quanto previsto al successivo 5° comma, il mutamento di destinazione d'uso senza opere conforme alle previsioni di PRG e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a denuncia di inizio attività.
4. Fatto ancora salvo quanto previsto al successivo 5° comma, il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso, secondo quanto previsto ai successivi artt. 22 e 28.
5. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio d'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro una superficie di 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili previo ottenimento di nullaosta amministrativo.
6. La destinazione d'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha prevista la costruzione o dall'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
7. Le destinazioni d'uso sono così classificate e raggruppate dal PRG:

FUNZIONI	SOTTOFUNZIONI	CODICE DEST. D'USO
a) FUNZIONE ABITATIVA	a.1 abitazioni di ogni tipo	A.1/A.9
	a.2 autorimesse	C.6
b) FUNZIONI TERZIARIE	b.1 funzioni direz., finanz., assicurative Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	b.2 funzioni commerciali ----- Pubblici esercizi e mostre	C.1

	Esercizi di vendita di vicinato alimentari	C.1.1° (*)
	Esercizi di vendita di vicinato non alimentari	C.1.1B (*)
	Medio-piccole strutture di vendita alimentari	C.1.2.A (*)
	Medio-piccole strutture di vendita non alimentari	C.1.2.B (*)
	Medio-grandi strutture di vendita alimentari	C.1.3 A (*)
	Medio-grandi strutture di vendita non alimentari	C.1.3.B (*)
	Laboratori per arti e mestieri, compreso attività produttive manifatturiere solo se laboratoriali	C.3
	Magazzini e depositi	C.2
	b.3 funzioni di servizio -----	-----
	uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	A.10
	collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili	B.1
	case di cura ed ospedali di enti di diritto pubblico	B.2
	prigioni e simili	B.3
	uffici pubblici	B.4
	scuole e laboratori scientifici	B.5
	biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
	attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
	teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3
	case di cura e ospedali di enti non di diritto pubblico	D.4
	attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
	stazioni per servizi di trasporto	E.1
	costruzioni ed attrezz. per speciali esigenze pubbliche	E.3, E.4
	attività di culto	E.7
	fabbricati e costruzioni cimiteriali	E.8
	impianti sportivi a raso	G.1
	impianti sportivi per la balneazione	G.2
	parchi e giardini pubblici	G.4
	bacini per pesca sportiva e nautica	G.7.a
	discariche di rifiuti	G.11
c) FUNZIONI PRODUTTIVE	c.1 attività produttive di tipo manifatturiero (escluse quelle di tipo b.2 - C.3)	
	opifici	D.1
	fabbricati per speciali esigenze industriali	D.7
	depositi a cielo aperto	G.8
	cave e miniere a cielo aperto	G.9
	lagoni accumulo reflui industriali	G.10.a
	c.2 allevamenti zootecnici intensivi -----	-----
	di bovini	F.7
	di suini	F.8
	zootecnia minore	F.9
	lagoni di accumulo reflui zootecnici	G.10.b
	c.3 attività di tipo agroindustriale -----	-----
	conservazione e trasformazione prodotti agricoli (di tipo non aziendale o interaziendale)	F.10
d) FUNZIONI AGRICOLE o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale o interaziendale	d.1 abitazioni rurali	F.1
	d.2 locali di servizio rustico	F.2
	d.3 allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali -----	-----
	di bovini	F.3
	zootecnia minore	F.4
	di suini per esclusivo autoconsumo aziendale	F.5
	di suini non per esclusivo autoconsumo	F.6
	depurazione reflui zootecnici e lagoni per allevamenti aziendali o interaziendali	F.12
	bacini per itticoltura	G.7.b
	d.4 altre funzioni -----	-----
	spacci e punti vendita per produzioni aziend. o interaz.	F.14
	attività agrituristiche	F.16

	d.5 impianti speciali -----	-----
	serre intensive	F.11
	strutture a servizio della meccanizzazione agricola	F.15
e)FUNZIONI ALBERGHIERE e per il soggiorno temporaneo	e.1 funzioni ricettive fisse alberghi, pensioni, motels, case albergo, locande e simili	D.2
	e.2 funzioni ricettive temporanee campeggi, aree attrezzate per roulotte e simili	G.3

(*) esercizi di vendita di vicinato alimentari	C.1.1°	superficie di vendita max mq	250
esercizi di vendita di vicin. non aliment.	C.1.1B	superficie di vendita max mq	250
medio-piccole strutt. vendita alimentari	C.1.2°	superficie di vendita da	251 a 1.500
medio-piccole strutt. vendita non aliment.	C.1.2B	superficie di vendita da	251 a 1.500
medio-grandi strutt. vendita alimentari	C.1.3°	superficie di vendita da	1.501 a 2.500
medio-grandi strutt. vendita non aliment.	C.1.3B	superficie di vendita da	1.501 a 2.500

8. In caso di destinazioni d'uso non riferibili in modo specifico alla classificazione riportata al comma 7 si procederà per analogia.

Art. 15

Ampliamento e/o sopraelevazione, Recupero abitativo dei sottotetti

- Si definiscono interventi di **ampliamento o sopraelevazione**, quelli attuati su edifici esistenti che determinano un'addizione planimetrica o altimetrica all'esterno della sagoma esistente. Secondo le prescrizioni delle varie zone di P.R.G. , la sopraelevazione è consentita (ai sensi del comma I° dell'Art. 90 del D.P.R. 06.06.01 n. 380) e sono certificate secondo le modalità procedurali dell'autorizzazione preventiva di cui all'Art. 36 della L.R. 31/02).
L'ampliamento e la sopraelevazione, in caso di creazione di nuova SU, è equiparata ad intervento di nuova costruzione.
Gli interventi possono essere o meno abbinati ad interventi di contestuale trasformazione di parti esistenti del fabbricato.
- Non costituiscono ampliamento gli interventi necessari per l'isolamento termico dell'involucro esterno (rivestimento a "cappotto" o similare) in funzione degli spessori massimi consentiti dalla vigente normativa o per la realizzazione di canne fumarie e di esalazione e similari esterne.
- Sono interventi di **recupero abitativo dei sottotetti** ai sensi della L.R. n. 11/1998, quelli finalizzati a recuperare e riutilizzare ad uso abitativo, negli edifici residenziali, i sottotetti preesistenti alla data del 23/04/1998 e non già utilizzati come abitazioni e sempre che ciò non comporti alcuna modificazione delle altezze, delle linee di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto.
- Nei sopraddetti interventi è richiesto il rispetto delle seguenti condizioni:
altezza utile media di m. 2,40 per i locali, adibiti ad abitazione, ridotta a m. 2,20 per i comuni inseriti negli ambiti delle Comunità Montane ai sensi della L.R. 22/97, e di metri 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa;
- rapporto illuminante minimo 1/16 anche con aperture in falda; il locale soggiorno dovrà comunque avere una finestra sulla parete esterna, sempre che non sussistano vincoli tipologici che ne impediscano l'apertura; parcheggi di pertinenza come da prescrizioni di PRG per la zona in cui ricade l'intervento e di urbanizzazione o eventuale monetizzazione.
- il recupero ai fini abitativi di sottotetti è precluso in caso di fabbricati sottoposti a vincolo di piano restauro scientifico o a vincoli della Soprintendenza.

Art. 15 / bis
Opere pertinenziali

1. Si definiscono opere pertinenziali, non equiparate ad intervento di nuova costruzione ai sensi dell'Allegato alla L.R. 31/2002, lettera G.6:
 - i porticati aperti almeno su due lati, realizzati in adiacenza o meno a fabbricati esistenti,
 - le autorimesse di pertinenza di abitazione esistente,
 - la realizzazione di depositi attrezzi / legnaie / serre fisse o analoghi manufatti (non temporanei) a destinazione accessoria ai sensi dell'art. 2 del presente Regolamento Edilizio,qualora rispettino i seguenti requisiti:
 - il Volume lordo del fabbricato in progetto (calcolato ai sensi dell'art. 2 del presente Regolamento) non deve superare il 20% del Volume lordo del fabbricato principale ovvero della porzione di esso (se frazionato in più unità immobiliari) di cui risulti pertinenza;
 - il fabbricato in progetto sia ubicato nell'area pertinenziale del fabbricato principale di cui esso risulti pertinenza, intendendo con ciò sia la coincidenza del mappale catastale di pertinenza o adiacente al fabbricato principale, sia l'ubicazione in area identificabile come di fatto area cortiliva / di pertinenza dello stesso;
 - il fabbricato sia monopiano, con copertura a due o quattro acque ed abbia altezza massima (vedi definizione da art. 2 del presente Regolamento) di 2,50 ml, fatti salvi casi particolari da valutarsi da parte dell'Ufficio Tecnico.

Art. 16
Intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori (O)

1. Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:
 - . cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
 - . vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
 - . lapidi e cippi commemorativi;
 - . pensiline, cabine di pubblici servizi, chioschi, edicole e attrezzature assimilabili;
 - . manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
 - . recinzioni;
 - . tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
 - . manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
 - . arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebi, voliere, ecc...);
 - . muri di separazione e contenimento e manufatti in genere per la sistemazione delle aree esterne;
 - . sistemazione aree libere;
 - . installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
 - . depositi di materiali a cielo aperto che non comportino trasformazioni permanenti del suolo;
 - . altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano.
2. I suddetti interventi trovano dettagliata descrizione e regolamentazione ai successivi artt. 61 e segg. del presente Regolamento Edilizio.

TITOLO III
COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Art. 17
Definizione e compiti

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) é l'organo consultivo del Comune nel settore edilizio ed urbanistico, alla quale spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici

- aventi valore storico architettonico. Il parere dovrà essere espresso tenendo conto di quanto contenuto nell'ACCORDO TRA IL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, LA REGIONE EMILIA ROMAGNA E LE ASSOCIAZIONI DELLE AUTONOMIE LOCALI EMILIA ROMAGNA, pubblicato sul BUR n. 161 del 27/10/2003 E RELATIVA CIRCOLARE e suoi aggiornamenti.
- 2 La Commissione costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico, i cui componenti, di norma esterni al comune, presentino una elevata competenza e specializzazione
 - 3 La C.Q.A.P. esprime inoltre il proprio parere sui seguenti interventi :
 - Ristrutturazione edilizia, solamente nel caso in cui comporti la demolizione e fedele ricostruzione dei fabbricati o sia associata ad altri interventi di cui ai punti seguenti;
 - Nuova costruzione, come definita dalla lettera g) dell'allegato alla LR 31/2002;
 - Ampliamenti, sopraelevazioni, realizzazione di opere pertinenziali comportanti nuove volumetrie, non ascrivibili ad edilizia libera;
 - interventi di recupero / restauro / ripristino tipologico di immobili sottoposti a vincolo di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico;
 - interventi di manutenzione ordinaria / straordinaria o modifica di elementi di arredo urbano, attuata all'interno di Zone omogenee A (centri storici) o in immobili vincolati da PRG, solo nei casi in cui l'intervento arrechi modifiche percepibili allo stato dei luoghi o nei casi in cui il ripristino dello stato dei luoghi venga valutato dall'Ufficio Tecnico comunale come non tipologico;
 - strumenti di pianificazione urbanistica e relative varianti e in tutti i casi sia richiesto da norme di legge;
 - approvazione di nuovo Regolamento Edilizio o sue modificazioni;
 - valutazione preventiva relativa agli interventi del presente comma.
 - 4 Non sono sottoposte al parere della Commissione:
 - a) richieste di sanatoria, ad eccezione delle istanze in sanatoria ex art. 10 L.R. 23/2004, in tutti i casi di interventi eseguiti su edifici vincolati senza titolo abilitativo o in difformità da esso; in questi casi il parere della Commissione sarà volto alla valutazione della compatibilità dell'intervento realizzato, dal punto di vista architettonico e compositivo, nonché all'individuazione di eventuali opere da eseguirsi per rendere l'intervento maggiormente consona alla tipologia del fabbricato o meglio inserito all'interno del contesto paesaggistico circostante.
 - b) istanze di titoli abilitativi per le quali sia stato pronunciato un motivato diniego, in ragione della mancata compatibilità agli strumenti normativi urbanistico – edilizi dell'intervento proposto.
 - 5 Possono essere inclusi nell'ambito degli interventi per i quali è richiesto preventivo parere della C.Q.A.P. casi particolari di qualsiasi tipo di intervento non compreso nei capoversi precedenti, che a discrezione del Responsabile del Settore necessitano di un parere qualificato in ordine agli aspetti architettonici e paesaggistico - ambientali.
 - 6 La C.Q.A.P. esprime il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. A tale scopo, all'atto dell'insediamento, la C.Q.A.P. redige un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri sulla base delle indicazioni e prescrizioni contenute in eventuali Piani, Progetti o Programmi comunali riguardanti il colore, il verde, l'arredo urbano, la riqualificazione urbana, paesaggistica e ambientale ed altri aspetti simili, oltre che di quanto contenuto in materia nel successivo art. 60. Tale documento – guida viene approvato con delibera di Giunta Comunale.
 - 7 Al termine del proprio mandato, la commissione redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla Giunta e al Consiglio, nonché alla nuova commissione, perché possa servire anche ad eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni utili all'ulteriore definizione del documento guida di cui sopra

Composizione e nomina

2. La CQAP è nominata dalla Giunta Comunale, all'inizio del mandato elettorale, a seguito di procedura selettiva ad evidenza pubblica, che termini con la scelta dei candidati da parte di una commissione nominata dallo Sportello Unico per l'Edilizia. La CQAP è composta da tecnici, di norma esterni alle Amministrazioni comunali, che presentano una elevata competenza e specializzazione, ed è così formata:
 - a) dal responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, o in sua mancanza del Responsabile del Settore, in qualità di Presidente;
 - b) da 4 o 5 componenti, scelti, in base al loro curriculum professionale e scientifico, tra esperti di elevata competenza e specializzazione, in base a quanto disposto dal punto seguente
 - c) da un segretario;
3. Dei membri della commissione, è richiesta una composizione equilibrata nel rispetto della rappresentanza di ognuno dei seguenti campi di specializzazione:
 - progettazione edilizia;
 - pianificazione del territorio e paesaggistica;
 - tutela dei beni architettonici e culturali;
 - scienze naturali, agroforestali, o geografiche;nel caso della scelta di n. 5 commissari, il quinto elemento potrà appartenere al campo di specializzazione della progettazione edilizia, della pianificazione del territorio e paesaggistica o della tutela dei beni architettonici e culturali.

La scelta dei commissari non potrà comunque prescindere dall'ottenere rappresentanza di almeno 3 categorie professionali diverse (es: architetto, ingegnere, dottore agronomo..).
4. Non possono far parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia, salvo quelli indicati all'art. 11 della L. n. 247/1974, relativa ai programmi di edilizia residenziale.
5. La C.Q.A.P. dura in carica fino alla scadenza dell'A.C. che l'ha nominata ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta e fatto salvo quanto stabilito dall'Art. 3 della L. 444/1994 e sue modifiche;
6. I membri che senza giustificato motivo scritto fatto pervenire al Presidente della Commissione, non partecipino a tre sedute consecutive, decadono dalla carica. In caso di cessazione o decadenza di Componenti della commissione, la Giunta comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con la medesima modalità di nomina dei componenti, per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
7. La CQAP è convocata dal Presidente con avviso scritto inviato ai componenti almeno 5 giorni prima della data fissata per la riunione.
8. La CQAP si riunisce presso la sede del Comune.
9. Il Segretario della CQAP, senza diritto di voto, è nominato dal Responsabile del Settore Urbanistica Edilizia Privata del Comune.
10. Può essere presente ai lavori della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
11. L'indennità spettante ai Componenti della Commissione, è stabilita con deliberazione della Giunta Comunale.

Funzionamento

1. Le riunioni della C.Q.A.P. sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, fra i quali deve esservi il Presidente. La validità deve essere verificata al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro i termini stabiliti per legge.

3. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime il parere secondo i criteri di cui all'art. 17 comma 3°, vale a dire in ordine agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. All'atto dell'insediamento, la C.Q.A.P. redige un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri sulla base delle indicazioni e prescrizioni contenute in eventuali Piani, Progetti o Programmi comunali riguardanti il colore, il verde, l'arredo urbano, la riqualificazione urbana, paesaggistica e ambientale ed altri aspetti simili, oltre che di quanto contenuto in materia nel successivo art. 61.
4. In breve la commissione esprime sui progetti:
 - a. parere favorevole, eventualmente con motivazioni, specialmente se l'immobile ricade in zona vincolata;
 - b. parere favorevole con prescrizioni contenente motivazioni dettagliate in merito alle valutazioni effettuate;
 - c. parere sospensivo, motivato e contenente indicazioni per una revisione del progetto, finalizzata al positivo inserimento architettonico e/o paesaggistico della proposta di intervento.
 A seguito del terzo parere sospensivo dato dalla CQAP, lo Sportello Unico per l'Edilizia, qualora ritenga che ne sussistano le condizioni, potrà comunicare l'archiviazione dell'istanza in oggetto.
5. I componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o l'esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione, fatti salvi eventuali provvedimenti disciplinari di Ordini e Collegio di appartenenza dell'iscritto che verranno informati.
6. Alle sedute della Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio (CQAP) può partecipare il Sindaco o un componente della Giunta da lui delegato;
7. Delle adunanze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno 1 commissario, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del (numero progressivo della seduta, data, parere in breve) dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio" completata dalla data e dalla vidimazione del Responsabile del Settore o Servizio. I pareri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sono resi noti al pubblico mediante pubblicazione all'Albo pretorio o all'Albo del Settore o in altro modo anche informatizzato. La Commissione si esprime entro il termine di conclusione dell'Istruttoria del procedimento rispetto al P.d.C. Qualora esprima un parere con prescrizioni architettoniche o paesaggistiche, che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al responsabile del procedimento verificare tale adeguamento, da effettuarsi tramite presentazione di nuovi elaborati grafici da allegare al titolo abilitativo o autorizzativo. Decorso il termine dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza.

Art. 20

Documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio all'inizio dell'attività consultiva formula, in un documento denominato "Documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame, relativamente agli aspetti compositivi ed architettonici e all'inserimento delle opere progettate nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.
2. I criteri illustrati nel Documento guida non dovranno costituire modifica al R.E., alle Norme di attuazione del P.R.G. o ad altri strumenti vigenti e dovranno in ogni caso essere di tipo oggettivo e non costituire di fatto regole o norme aggiuntive.

A solo fine indicativo si intende:

- a) per aspetto architettonico, il risultato complessivo del progetto nei suoi rapporti planovolumetrici, determinato dagli elementi costitutivi dell'edificio ed accessori, compresi gli elementi di assetto dell'area in stretto rapporto con il fabbricato, quali muri, sbancamenti, riporti, recinzioni, nonché il

- risultato estetico complessivo determinato dagli elementi del linguaggio architettonico proposto fra loro correlati (linee, superfici, massa, colore, proporzioni, materiali di finitura, particolari costruttivi, decorativi ed accessori);
- b) per aspetto compositivo, il risultato finale complessivo che riassume l'interazione degli aspetti funzionali, formali e architettonici;
- c) per inserimento delle opere progettate nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale, il rapporto con cui l'opera progettata si pone nei confronti delle caratteristiche ambientali principali esistenti, tenendo conto di un significativo intorno.
3. Il documento guida deve essere reso noto al pubblico nei modi di legge. Dovrà inoltre essere diffuso insieme agli altri Atti e Documenti che stanno alla base dei processi edilizi ed urbanistici (P.R.G., Regolamento Edilizio, ecc...).
4. Qualora le CQAP successive non adottassero un proprio documento guida, continuerà a valere quello formulato dalla precedente Commissione.

PARTE SECONDA
NORME PROCEDURALI
TITOLO I
VALUTAZIONE PREVENTIVA

Art. 21

Definizione e procedure

1. La valutazione preventiva è lo strumento con il quale si esprimono, su un progetto preliminare, valutazioni in merito all'ammissibilità dell'intervento in ordine ai vincoli, categoria dell'intervento, indici urbanistici ed edilizi e destinazioni d'uso.
2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della DIA o al rilascio del Permesso di costruire, può chiedere preliminarmente allo Sportello unico per l'edilizia la valutazione preventiva di cui al primo comma, allegando una relazione con progetto di massima dell'intervento predisposto un professionista abilitato. I contenuti della relazione e dello schema di massima dovranno evidenziare i principali parametri progettuali in modo da consentire la valutazione in ordine agli elementi riportati nel primo comma.
3. La relazione e il progetto di massima dovranno pertanto contenere a titolo indicativo:
- i dati relativi alla proprietà o a chi avente titolo
 - i dati catastali relativi all'intervento
 - l'indicazione degli atti e degli elementi comprovanti lo stato legittimato
 - lo stato di fatto in scala adeguata
 - i principali elementi progettuali: principali modifiche interne ed esterne in caso di interventi sull'esistente, sagoma o progetto di massima per le nuove costruzioni (come definite al precedente art. 9); distanze dai confini, dalle strade, dagli altri fabbricati; altezze, volumetrie, superfici, destinazioni d'uso e più in generale i parametri edilizi ed urbanistici relativi all'intervento secondo quanto stabilito dalle norme di zona, dai piani attuativi, dal R.E.
4. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello unico per l'edilizia entro 45 giorni dalla presentazione della domanda. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata di cui al comma 2.
5. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita secondo quanto stabilito al comma 4, sono vincolanti al fine del rilascio del permesso di costruire o del controllo della DIA, a condizione che il progetto esecutivo sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva; essi conservano validità per un anno, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e del Regolamento edilizio che incidano sui contenuti medesimi.
6. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie pari a 2/3 dei diritti di segreteria previsti per la presentazione del titolo edilizio corrispondente al tipo di intervento da realizzarsi, ai sensi del presente Regolamento.

7. Per l'esame preventivo di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impianti sull'ambiente e sulla salute (così come riportati dalla DGR 477/95) sono previsti i documenti e i procedimenti di cui all'art. 41 della LR 31/02

TITOLO II

I TITOLI ABILITATIVI

Art. 22

Il permesso di costruire

1. Il Permesso di costruire costituisce titolo abilitativo ad eseguire gli interventi non eseguibili tramite la procedura della DIA (vedi successivo art. 28) o non costituente intervento per il quale non è richiesto alcun titolo (vedi successivo art. 32).
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco o dal Responsabile del servizio ai sensi delle vigenti norme di legge, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Il Permesso di costruire può essere:
 - a) gratuito, nei casi previsti dalla legge;
 - b) oneroso (l'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta qualora corredata della documentazione prevista e non soggetta a richiesta di integrazione sostanziale);
 - c) convenzionato.
4. Il provvedimento del Permesso di costruire è rilasciato solo se completo di tutta la documentazione di cui ai punti successivi, e in particolare dei pareri ambientali (ARPA, USL, Soprintendenza..).

Art. 23

Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire

1. Hanno titolo a richiedere Permesso di costruire di cui al precedente art. 21 i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione;
 - e) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione non rientranti negli interventi di cui al precedente art. 9;
 - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
 - l) in luogo del titolare possono presentare domanda:
 - il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
2. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, potrà essere presentato atto sostitutivo di notorietà accompagnato da copia di documento di identità in corso di validità.

Art. 24

Richiesta e documentazione

1. La richiesta di Permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello unico per l'edilizia dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune.
2. Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti previsti dall'Allegato B, sezione 2, della Delibera di Giunta Regionale n. 279/2010 "Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" ai sensi dell'art. 6 della L.R. 31/2002. Tale documento è allegato al presente Regolamento; nel caso di nuove disposizioni che in futuro emanerà la Regione Emilia – Romagna in materia, esse prevarranno sulla documentazione prevista dalla citata Delibera di Giunta Regionale.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia potrà eventualmente richiedere ulteriore documentazione rispetto a quella prevista al presente articolo, in funzione di specifiche esigenze emerse in fase di istruttoria o di controllo di un titolo edilizio.

3. Unitamente ad ogni istanza di titolo abilitativo, dovrà essere consegnata una copia in formato digitale di tutti gli elaborati ed allegati all'istanza, sottoscritti dal tecnico abilitato tramite firma digitale. Allo stesso modo andranno fornite in formato digitale anche le integrazioni che successivamente all'inoltro iniziale si renderà necessario presentare.
4. Di seguito si elencano inoltre le caratteristiche richieste per taluni allegati alle istanze di Permesso di Costruire (per quanto non espressamente previsto di seguito prevarrà comunque il disposto della Del.G.R. 279/2010 e s.m.i.):

a) Gli elaborati grafici di progetto, (da consegnarsi in duplice copia, fatte salve esigenze di acquisizione di ulteriori pareri / nulla osta da Enti terzi) dovranno comprendere:

- 1) planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
- 2) prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
- 3) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali nonché dei rapporti aero illuminanti. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso e con le categorie catastali;
- 4) per interventi sull'esistente gli elaborati dovranno inoltre comprendere: piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti con adeguati graficismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare, anche relativamente a movimentazioni di terra da effettuarsi nell'intorno del fabbricato;
- 5) planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
 - rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
 - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
 - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
 - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
 - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
 - tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
 - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
 - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
 - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;

- 6) per interventi di Restauro Scientifico e Restauro e Risanamento Conservativo, sono richiesti ulteriori elaborati grafici, eventualmente in scala di dettaglio, comprendenti lo schema distributivo di elementi costitutivi dell'edificio quali orditura primaria e secondaria di solai, etc.. e la rappresentazione di elementi di particolare interesse, nonché dei materiali costituenti la struttura e le finiture del fabbricato, ai fini della tutela dei caratteri peculiari.
- b) Per interventi in zona agricola da realizzarsi relativamente alla conduzione di un fondo, è altresì richiesta la seguente documentazione:
- 1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola; (2 copie);
 - 2) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività; (2 copie);
 - 3) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo professionale, ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 , n. 99 , società agricole e imprenditori agricoli giovanili ai sensi del D. Lgs. 101/05 e ss. mm. In ogni caso sarà richiesta la presentazione del certificato di cui D. Lgs. 99/2004; art. 1, comma 1 L. 153/75, art. 17 comma 3 lett. a del DPR 380/01 o dichiarazione di atto sostitutivo di notorietà redatto secondo forme di legge, nei casi previsti dalla vigente normativa;
 - 4) atto unilaterale d'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso e vincolo di inedificabilità dei suoli, compilato sulla base del modello fornito dal Comune e da registrarsi all'atto del ritiro del permesso di costruire.
- c) Per gli interventi in zona agricola da realizzarsi da parte di soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli Professionali, volti al recupero di abitazioni agricole preesistenti non più funzionali alla conduzione di un fondo o alla realizzazione di nuove unità abitative, ove consentito dalla norme di PRG, è richiesta la seguente documentazione:
- 1) modello predisposto dallo Sportello unico per l'Edilizia, contenente relazione del tecnico incaricato, sottoscritta dal richiedente, in merito allo stato di fatto di:
 - dotazioni territoriali e infrastrutturali esistenti;
 - condizioni ambientali complessive, che risultino compatibili con l'aumento di carico urbanistico previsto,
 - 2) eventuale schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo che preveda, (nei casi in cui richiesto dallo Sportello Unico per l'Edilizia), l'impegno a:
 - adeguare le infrastrutture tecnologiche mancanti o da ripararsi a proprie spese, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, ovvero impegno a provvedere alla carenza delle stesse in modo alternativo ed autonomo, comunque nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti;
 - adeguare la viabilità vicinale di accesso alla viabilità pubblica eventualmente interessata a proprie spese, nei tempi e modi concordati con l'Amministrazione Comunale;
 - partecipare per quota parte, nell'ambito del consorzio dei proprietari o dei frontisti, alla realizzazione di interventi sulla viabilità vicinale interessata atti ad assicurarne nel tempo la relativa manutenzione.
5. Per le opere di urbanizzazione si rende inoltre necessario presentare:
- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
 - rilievo del verde,
 - costruzioni e manufatti esistenti,
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù,
 - viabilità e toponomastica;
 - b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
 - c) sezioni e profili generali, almeno in scala 1:200, debitamente quotati; sezioni in scala 1:100 o 1:50 con l'indicazione delle caratteristiche di dettaglio costruttivo

- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica
 - e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
 - f) particolari costruttivi in scala adeguata con dettaglio dei materiali e modalità di posa in opera;
 - g) relazione illustrativa delle caratteristiche e prestazioni rese dai manufatti impiegati;
 - h) pareri rilasciati dai gestori dei servizi a rete (HERA, ENEL, TELECOM) e da altri Enti o Aziende interessate (Consorzi, AUSL, ARPA, ecc..).
6. Gli elaborati sopracitati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.
 7. Nel caso di varianti deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del Permesso di costruire sul quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
 8. La richiesta di Permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Edilizio.
 9. Gli atti ed elaborati elencati ai commi precedenti costituiscono riferimento generale per il progettista, che dovrà valutare la necessità di integrarli in ordine al tipo di intervento, fatta comunque salva la possibilità di richiesta di integrazione della documentazione di cui al successivo art. 25.

Art. 25

Procedure per il controllo della domanda e il rilascio del Permesso di costruire

1. A seguito della presentazione della domanda di Permesso di costruire, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento e rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo assegnato alla pratica.
2. Il responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 15 gg. dalla presentazione della domanda può richiedere una sola volta documenti e atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'Amministrazione comunale ovvero non possano essere autonomamente acquisiti dalla stessa. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al successivo comma, che ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Decorso inutilmente 60 gg. dalla data di ricevimento da parte dell'interessato della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio, salvo l'ottenimento di proroga richiesta con motivazione prima della scadenza del termine medesimo.
3. Entro 60 gg. dalla presentazione della domanda, fatta salva l'eventuale interruzione di cui al comma precedente, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali, il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nei casi in cui tale parere è previsto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di 60 giorni e richiedendo alle Amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Acquisiti tali atti formula una proposta di provvedimento corredata da una relazione.
4. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre Amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza dei servizi.
5. Qualora, anche a seguito del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e sempre nel termine dei 60 giorni di cui al comma precedente, il responsabile del procedimento ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. In tale caso il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
6. Il Permesso di costruire è rilasciato o negato dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia entro 15 gg. dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza

- dei servizi di cui al comma 4. Del provvedimento è data comunicazione all'interessato a mezzo di notifica o raccomandata.
7. Il responsabile del procedimento nei termini di legge farà pervenire all'interessato il conteggio dei contributi di costruzione così come risultante dalla verifica del conteggio iniziale effettuato dal tecnico incaricato, in base alla modulistica resa disponibile dallo Sportello Unico per l'Edilizia. Il contributo dovrà essere versato entro 30 gg dal suo ricevimento. Il ritardato o omesso versamento del contributo di costruzione comporta a) l'aumento del contributo in misura al 10%, qualora il versamento del contributo sia attuato nei successivi 30 gg;
b) l'aumento del contributo in misura pari al 20%, quando superato il termine di cui alla lettera a) il ritardo si protrae inutilmente per altri 30 gg. Il trascorrere inutilmente dei tempi precisati nel punto a) e b) comporterà l'archiviazione automatica della pratica, che non potrà più essere oggetto di riesame. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui sopra si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate;
 8. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del Permesso di costruire la domanda si intende accolta, sempre che risulti completa della documentazione richiesta e che non sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.
 9. Dell'avvenuto rilascio è data notizia all'Albo Pretorio. Gli estremi del Permesso devono essere riportati nel cartello da esporre in cantiere.
 10. Le determinazioni conclusive del Responsabile dello Sportello unico non conformi, anche in parte, al parere della C.Q.A.P., sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di 30 giorni, del potere di cui all'art. 24 della L.R. n. 31/2002 (annullamento o modifica del permesso di costruire).

Art. 26

Caratteristiche ed efficacia del Permesso di costruire

1. Il Permesso di costruire deve contenere:
 - a) gli estremi della richiesta e del Permesso medesimo;
 - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso di costruire;
 - c) la descrizione sommaria delle opere;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il Permesso di costruire è subordinato;
 - f) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
 - g) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie richiamando le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
 - h) la data e l'esito del parere, laddove richiesto, della C.Q.A.P.;
 - i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori: il termine per l'inizio non può essere superiore a un anno dal rilascio del titolo, quello di ultimazione non può superare i tre anni dalla data del rilascio; su richiesta presentata anteriormente alla scadenza il termine di fine lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso; decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita;
 - e) obbligatoriamente la documentazione dovrà essere sempre presentata in duplice copia. Nel caso l'ufficio debba chiedere pareri spettanti ad altri enti sarà necessario concordare copie aggiuntive. E' preferibile la presentazione su facciata scritta su ambo i lati.
 - f) l'entità e le modalità di versamento dei contributi di costruzione ai sensi dell'art. 27 e successivi della LR 31/2002 e suoi aggiornamenti secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente;
 - g) ove necessaria, fa parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
2. Il permesso di costruire può altresì menzionare l'obbligo:
 - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello ai sensi dell'art. 44 del Regolamento Edilizio.

- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
 - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere strutturali ed in cemento armato od a struttura metallica, da depositarsi presso il competente Ufficio comunale, ai sensi della L.R. 19/2008, 1086/71 e s.m.i. in materia di costruzioni in zona sismica;
 - di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici) e successive;
 - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, un apposito cartello recante gli estremi del Permesso di costruire/ovvero DIA, i nominativi completi degli indirizzi del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, delle ditte esecutrici, degli installatori; la data di inizio lavori e fine lavori, volture e proroghe e varianti in corso d'opera.
 - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati, nonché della documentazione relativa al piano di sicurezza;
 - di richiedere le eventuali visite di controllo;
 - di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
 - di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
 - di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano...;
 - di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
 - di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
 - di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia, di cui all'art. 47 del R.E. con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.
3. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune con l'indicazione del direttore dei lavori, del costruttore e del responsabile all'assolvimento degli obblighi connessi all'applicazione delle norme sulla sicurezza del cantiere.
 4. La realizzazione della parte eventualmente non ultimata nei termini di cui al comma 1° è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti ancora da eseguire.
 5. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.
Decade inoltre nel caso di mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al precedente comma 1°.

Art. 27

Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello unico verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione a quanto previsto dal permesso di costruire o DIA.
2. Il controllo viene eseguito su due interventi estratti a sorte ogni 10 permessi rilasciati e con inizio lavori comunicato, oltre che su tutti i permessi eventualmente divenuti esecutivi per decorrenza dei termini secondo quanto previsto dal precedente art. 25 comma 6°.
3. Qualora vengano riscontrate inosservanze delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, fatte salve le modifiche riconosciute come non sostanziali ai sensi dell'art. 48 del presente regolamento, il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto in materia dalla legislazione vigente.

Art. 28

La Denuncia di inizio attività (D.I.A.)¹

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a D.I.A. i seguenti interventi:
 - a) interventi di manutenzione straordinaria che riguardi parti strutturali dell'edificio o che implichi incremento dei parametri urbanistici;
 - b) interventi di restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico e ripristino tipologico, solo quando non da realizzarsi in edifici vincolati ai sensi della Parte II o III del D.Lgs. 42/2004 o in immobili vincolati da strumenti di pianificazione urbanistica comunale, nel qual caso detti interventi sono assoggettati a Permesso di Costruire;
 - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui D.Lgs 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PRG, ovvero riguardino, nel caso di edifici non vincolati, elementi strutturali o alterino anche la sagoma;
 - d) le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate;
 - e) interventi di ristrutturazione edilizia, quando non da realizzarsi in edifici ricadenti in zone di vincolo ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004 o qualora non si configurino come demolizione e fedele ricostruzione di fabbricati, nei quali casi detti interventi sono assoggettati a Permesso di Costruire;
 - f) gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, nei casi e limiti di cui alla L.R. 6/4/1998 n. 11, come regolamentato dal precedente art. 15;
 - g) mutamento della destinazione d'uso degli immobili senza opere, qualora tale intervento non sia classificato ai sensi della normativa vigente nazionale o regionale quale intervento di edilizia libera;
 - h) modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - i) installazione o revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e che non superino in ogni caso il 20 % del volume dell'edificio principale;
 - j) le modifiche e le varianti in corso d'opera di titoli abilitativi in essere, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 31/2002;
 - k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989, sempre che non riguardino immobili collocati nei centri storici;
 - l) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola;
 - m) l'abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi, all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, solo nei casi in cui l'intervento: comporti una complessiva sistemazione di un'area pertinenziale ad un fabbricato; comporti effetti sulla stabilità idrogeologica di un versante o infine qualora comporti un significativo impatto sul paesaggio circostante, in base alla valutazione dello Sportello Unico per l'Edilizia;
 - n) opere di arredo urbano ed installazione di insegne e cartellonistiche pubblicitarie, nei casi previsti dal successivo art. 61 del presente Regolamento Edilizio;
 - o) tombamenti di fossi e realizzazione di passi carrai;
 - p) costruzione di chioschi, edicole e simili strutture che non siano temporanee ai sensi del precedente art. 16, nel qual caso saranno assoggettate ad autorizzazione amministrativa (vedi anche successivo art.61);
 - q) interventi di edilizia funeraria;
2. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco o Responsabile del settore, non è richiesta la D.I.A., limitatamente alle opere ingiunte.
3. Per le definizioni dei vari tipi di intervento si rimanda ai precedenti artt. dal 3 al 16.

¹ Nel presente Regolamento Edilizio i riferimenti alla Denuncia di Inizio Attività, per quanto riguarda il campo di applicazione del titolo edilizio, si intendono sostituiti con il termine SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per tutti i casi previsti dalla legislazione vigente; ciò sino a quando troverà validità l'applicazione alla materia edilizia del procedimento di cui all'art. 19 della L. 241/1990 e s.m.i., ai sensi dell'art. 5 del D.L. 70/2011 convertito dalla L. 122/2010. Per quanto riguarda la disciplina della SCIA edilizia, trova applicazione quanto disposto dall'art. 5 del D.L. 70/2011 e dall'art 19 della L. 241/1990, stante invece l'applicazione della disciplina di cui all'art. 29 (in particolare i commi dal 2 al 9 ed il 13 e 14) del presente Regolamento per quanto non previsto dai suddetti disposti normativi.

Disciplina della Denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o avente titolo per presentare la DIA, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori inoltra la denuncia allo Sportello unico per l'edilizia utilizzando apposita modulistica predisposta dall'ufficio competente.
2. Alla richiesta devono essere allegati i documenti e gli atti tecnici previsti dall'Allegato B, sezione 1, della Delibera di Giunta Regionale n. 279/2010 "Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" ai sensi dell'art. 6 della L.R. 31/2002. Tale documento è allegato al presente Regolamento; nel caso di nuovi riferimenti che in futuro eventualmente emanerà la Regione Emilia – Romagna in materia, essi prevarranno sulla documentazione prevista dalla citata D.G.R.;
In particolare dovrà essere allegata dichiarazione di conformità asseverata dal progettista, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine al rispetto delle norme e previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva ove acquisita.
3. La DIA è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento degli oneri e del contributo di costruzione ove dovuti in relazione al tipo di intervento.
4. Tutti gli elaborati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati e la firma della proprietà, nonché l'indicazione dell'Impresa cui si intende affidare l'esecuzione dei lavori.
Gli elaborati grafici sono da prodursi in singola copia, fatti salvi i casi in cui per il perfezionamento del titolo occorra l'acquisizione di pareri e/o nulla osta da rilasciarsi da parte di enti terzi. Unitamente ad ogni istanza di titolo abilitativo, dovrà inoltre essere prodotta una copia in formato digitale di tutti elaborati ed allegati all'istanza, sottoscritti dal tecnico abilitato tramite firma digitale. Allo stesso modo andranno fornite in formato digitale anche le integrazioni che successivamente all'inoltro iniziale si renderà necessario presentare.
5. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del titolo abilitativo sul quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
6. La realizzazione degli interventi assoggettati a DIA devono essere completati entro il termine di anni tre decorrente dalla data di inizio dei lavori stessi indicata nella denuncia.
7. L'interessato è tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.
8. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza il termine di ultimazione può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato.
9. La realizzazione delle eventuali opere non ultimate entro il termine è subordinata a nuova D.I.A.
10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, all'Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto d'assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della DIA, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio del potere di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non siano favorevoli, la D.I.A. è priva di effetti.
11. Nel caso di vincolo di tutela previsto dal solo PRG, il termine di trenta giorni decorre dalla data di ottenimento del parere favorevole da parte della CQAP, che dovrà comunque essere convocata entro il termine di 30 giorni dalla data di presentazione della D.I.A.
12. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, spetta allo Sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta, il rilascio del medesimo atto. Sarà cura del progettista segnalare e presentare copie dei documenti da inoltrare presso gli uffici esterni. Dell'avvenuta trasmissione degli atti e della sospensione dei tempi della DIA è data comunicazione al proprietario. Decorsi trenta giorni dalla richiesta, viene convocata una conferenza di Servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio dei lavori previsti dalla DIA decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della Conferenza. In caso di atto negativo o di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
13. La sussistenza del titolo è provata dalla copia della D.I.A. da cui risultano la data di presentazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché i pareri, le autorizzazioni o nulla osta di altre Amministrazioni eventualmente necessari.

14. Gli estremi della D.I.A. sono riportati nel cartello esposto in cantiere, che dovrà avere i contenuti già descritti al precedente art. 26 comma 3.

Art. 30

Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività

1. Il Responsabile del Procedimento, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della DIA, provvede esclusivamente:
 - a) a verificare la completezza della documentazione presentata fatto salvo art. 26 con la sola differenza che i documenti possono essere in duplice copia;
 - b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto ed asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi previsti all'art. 28;
 - c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione ove dovuto, nonché l'avvenuto versamento dell'importo risultante.
2. In caso di documentazione incompleta il dirigente, entro il medesimo termine, provvede a richiedere l'integrazione e il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori resta sospeso fino al ricevimento dei nuovi atti. Trascorsi inutilmente 60 gg dalla richiesta di integrazione, la pratica verrà automaticamente archiviata.
3. Qualora venga riscontrata l'assenza delle condizioni stabilite per la D.I.A., il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare l'intervento.
4. Il controllo di merito dei contenuti della DIA e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato, viene effettuato nei modi e tempi di seguito illustrati:
 - a) per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità (interventi di nuova edificazione; interventi di ristrutturazione urbanistica; interventi di ristrutturazione edilizia) il controllo è effettuato entro il termine previsto per il rilascio del certificato, che è fissato in 90 giorni dalla data della richiesta.
 - b) per gli altri interventi il controllo viene effettuato a campione mediante estrazione a sorte di tre interventi ogni 10 interventi presentati; il controllo viene effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori

TITOLO III

AUTORIZZAZIONE D'INTERVENTO IN ZONA SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO

Art. 31

Interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica

1. Sono soggetti ad autorizzazione d'intervento in zona a vincolo ambientale le opere da eseguire su immobili, fabbricati ed aree, ricadenti negli ambiti Tutelati dalla Parte III del D.Lgs. 42/2004, in particolare agli artt. 136, 142, 143 comma 1 lettera d e art. 157 e loro s.m.i.
2. Qualora detti interventi comportino alterazione dello stato dei luoghi, modificazioni dell'aspetto esteriore degli edifici e modificazioni morfologiche delle aree, che eccedano le normali operazioni colturali, dovrà essere ottenuta specifica autorizzazione contestualmente al permesso di costruire per gli interventi a tale titolo soggetti e prima della presentazione di istanza di titolo edilizio, per gli interventi soggetti a DIA.
3. Il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica è da assoggettare alle procedure previste dall'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., nonché a quanto previsto dal DPR 139/2010, nei casi in cui l'intervento da realizzarsi sia di lieve entità e quindi il procedimento per ottenere l'Autorizzazione Paesaggistica sia di tipo semplificato, in base ai casi previsti dallo stesso D.P.R.
4. L'autorizzazione di cui ai commi precedenti, fatta salva l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per il tipo di intervento, non è richiesta nei seguenti casi, ai sensi dell'art. 149 del D. Lgs. 42/04 e s.m.i. :
 - a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;

- b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
 - c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.
5. In caso di esecuzione di lavori di cui al comma 2 in assenza della dovuta autorizzazione paesaggistica, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004 e s. m. i.; in particolare l'accertamento di compatibilità paesaggistica ex post, ai sensi del medesimo art. 167, può essere richiesto nei seguenti casi:
- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
 - b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
 - c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

TITOLO IV

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Art. 32

Interventi eseguibili senza titolo abilitativo

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ed in particolare delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 e s.m. secondo quanto previsto al precedente art. 31, i seguenti interventi sono attuati senza titolo abilitativo:
- a) Interventi di manutenzione ordinaria (fatta salva l'acquisizione del parere della CQAP e del dovuto Nulla Osta dello Sportello Unico per l'Edilizia, nel caso di interventi come previsti dall'art. 10 del presente Regolamento, o l'acquisizione di Autorizzazione Paesaggistica, nei casi disciplinati dal D.Lgs. 42/2004);
 - b) Interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino immobili individuati come Beni Culturali dal P.R.G. o dal D.Lgs. 42/2004 e sempre che non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
 - c) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato (previo svincolo idrogeologico se necessario).
 - d) Movimenti di terra inerenti all'esercizio dell'attività agropastorale;
 - e) Opere minori come individuate e regolamentate dall'art. 61.
 - f) Interventi di cambio di destinazione d'uso nei limiti di cui al precedente art. 14
- (Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio d'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro una superficie di 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili previo ottenimento di nullaosta amministrativo).

Oltre all'elenco precedente, sono realizzabili senza l'acquisizione di titolo abilitativo gli interventi previsti dall'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. , attuabili tramite presentazione di semplice Comunicazione di Inizio Lavori e relativa documentazione allegata, in base alla modulistica predisposta dalla Regione Emilia Romagna ed alla disciplina di cui ai commi 3 e 4 dello stesso art. 6 del D.P.R. 380/2001.

TITOLO V
SPORTELLINO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE
E SPORTELLINO UNICO DELL'EDILIZIA

Art 33

Interventi attinenti ad attività produttive

1. Gli interventi relativi a localizzazione, realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa attinenti agli impianti produttivi di beni e servizi, sono soggetti alle procedure previste dal D.P.R. 160/2010 e s. m. i.
2. Rientrano tra gli impianti produttivi di cui al comma 1 quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni.
3. A tale scopo è istituito lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).

Art. 34

Sportello unico dell'edilizia

1. La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio è affidata allo Sportello unico per l'Edilizia, da costituire anche in forma associata.
2. Lo Sportello unico per l'Edilizia fornisce ai cittadini una adeguata e continua informazione sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi e svolge le attività e i compiti previsti dal presente Regolamento.
3. Sia i compiti dello Sportello unico per l'Edilizia, sia quelli dello Sportello Unico per le Attività Produttive di cui al precedente art. 33, possono essere svolti attraverso una unica struttura.
4. Fino alla data di operatività dello Sportello unico per l'Edilizia, la responsabilità dei procedimenti previsti dal presente regolamento compete al dirigente o responsabile dell'Ufficio tecnico comunale.

TITOLO VI
DISPOSIZIONI VARIE

Art. 35

Permesso di costruire in deroga

1. Il Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004e s.m.i. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia quali il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L.241/90.
3. La deroga può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza fra fabbricati e dai confini stabilite dalle norme urbanistiche del PRG e degli strumenti attuativi.

Art. 36

Volture

1. Il Permesso di costruire e la DIA sono trasferibili ai successori o aventi causa. In tal caso i soggetti interessati dovranno richiedere al Comune la voltura titolo abilitativo facendone apposita domanda al Responsabile del Settore ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento ovvero dichiarazione sostitutiva di notorietà recante gli estremi dell'atto e l'identificazione del notaio rogante.

Art. 37

Publicità del titolo abilitativo

1. L'elenco dei titoli abilitativi è pubblicato all'albo pretorio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.
2. Chiunque può prendere visione, presso lo Sportello unico dell'edilizia dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e richiederne al Sindaco entro 12 mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
3. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle DIA presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

Art. 38

Opere pubbliche di competenza statale, regionale, provinciale e comunale

1. Non è richiesto alcun titolo abilitativo per i seguenti interventi:
 - a) per le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del Dlgs. 18/08/2000 n. 267 e dell'art. 40 della della L.R. n. 20/2000;
 - b) per le opere pubbliche, da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
 - c) per le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
 - d) per le opere pubbliche dei Comuni.
2. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma precedente devono essere predisposti in conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie, di tutela ambientale e paesaggistica, alle norme in materia antisismica e di svincolo idrogeologico e secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici. A tal scopo verranno acquisiti gli eventuali dovuti Nulla Osta da parte di Enti terzi e depositata allo Sportello unico per l'Edilizia la documentazione in materia di progettazione antisismica e strutturale.
3. Per le opere eseguite dalla Regione, dalla provincia e dal Comune, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 27 del DPR n. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), il dirigente preposto allo Sportello unico per l'edilizia informa rispettivamente il Presidente della Regione, il Presidente della provincia e il Sindaco, ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti previsti dal citato art. 27.
4. Per le opere eseguite da Amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 27 del DPR n. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), il dirigente preposto allo Sportello unico per l'edilizia informa immediatamente la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal richiamato art. 27.
Per le opere eseguite da Amministrazioni su edifici vincolati ed in aree con vincolo paesaggistico, è necessario procedere secondo quanto stabilito dal DLgs 42/2004 e s.m.i.

Art. 39

**Linee guida per gli immobili iscritti al catasto urbano
nella categoria F/2 come "collabenti"**

1. Si devono intendere come collabenti gli immobili e/o ogni parte di immobile, intero immobile o complesso di immobili che, nello stato in cui singolarmente si trovano, non sono utili ed atti a produrre un reddito proprio e, cioè, non sono idonei ad utilizzazioni produttive di reddito a causa dell'accenuato livello di degrado fisico e per obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica (non superabile con interventi di manutenzione);
Dal momento della iscrizione di tali immobili nella specifica categoria F/2 del catasto urbano come "unità collabenti", gli stessi non potranno più essere recuperati e pertanto risulteranno definitivamente sottratti a qualsiasi successivo intervento edilizio.
2. Le disposizioni di cui ai precedenti comma, non pregiudicano la possibilità di variare la categoria catastale del proprio fabbricato entro l'anno stesso di iscrizione alla categoria F/2, qualora sopraggiungesse la

volontà di recuperare l'edificio; ciò previa regolarizzazione della propria situazione contributiva verificata dall'Ufficio ICI/IMU comunale.

3. Tali immobili, non essendo censibili e produttivi di reddito, non sono soggetti all'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili / imposta municipale unica.

TITOLO VII PIANI ATTUATIVI

Art. 40 Definizione

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Regolatore Generale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione:
piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
piani di recupero di iniziativa pubblica o privata (P.d.R.);
programmi integrati (P.I.).
piani di riqualificazione urbana (P.R.U.)
altri strumenti preventivi previsti dalle N.T.A. del vigente P.R.G.
2. I piani attuativi sono normati dagli articoli 20, 21, 22, 23, 24, 25, della L.R. 47/78 e s.m.; i piani di recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della legge 457/78 e s.m.; i programmi integrati sono normati dagli articoli 20 e 21 della L.R. 6/95, i piani di riqualificazione urbana sono normati dalla L.R. 19/98 e L.R. n. 20/2000 e s.m..

Art. 41 Piani particolareggiati di iniziativa privata.

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei P.P. e Piani di Recupero di iniziativa privata, i proprietari, secondo quanto previsto dalla L.R. 47/78 e s.m., richiedono preventivamente al Comune l'autorizzazione a procedere. Ottenuta l'autorizzazione inoltrano la richiesta di approvazione.
2. La richiesta di approvazione, firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
Dei soggetti sopraccitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.
3. La documentazione indicativa da allegare alla richiesta è la seguente:
 - A) **ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:**
 - 1) estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
 - 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
 - 3) planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
 - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - d) viabilità e toponomastica;
 - e) altri eventuali vincoli;

- 4) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate (possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni);
- 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- 6) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

B) ELABORATI DI PROGETTO:

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.

Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.

In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;

- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);
- 4) Norme tecniche di attuazione.

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

- a) superficie d'intervento;
- b) superficie catastale;
- c) superficie territoriale (St);
qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
- d) superficie fondiaria (Sf);
- e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- f) superficie utile Su totale esistente nonché massima ed eventualmente minima realizzabile, distinta secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- g) superficie utile Su esistente nonché massima ed eventualmente minima realizzabile su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinta secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U_f = S_u / S_f$ massima ed eventualmente minima realizzabile in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;
- l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - verde pubblico e privato;
 - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
 - recinzioni;

- materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
- numero e caratteristiche degli accessi carrai.

C) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA

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

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

D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano.
- i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente.
- idonea documentazione attestante l'esito positivo della valutazione di impatto ambientale (V.I.A., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione), quando richiesta dalle norme vigenti.
- valutazione di clima acustico come previsto dalla DGR n. 673/2004 e successive modifiche.

E) SCHEMA DI CONVENZIONE

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

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P. e ai Piani di Recupero, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione (100% più IVA dell'importo risultante dal computo metrico estimativo allegato redatto con i prezzi editi dalla Camera di Commercio).
- La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e nelle forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI

1. valutazione preventiva del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 e s.m.i. ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.

In luogo della valutazione preventiva di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e

- del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
2. Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004; nel caso in cui il piano preveda interventi su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 490/99, l'autorizzazione prevista dall'art. 146 è assoggetta alle medesime procedure di cui al Titolo V del presente regolamento o meglio come sostituito dal D. Lgs. 42/2004 e s. m. i.
 3. Autorizzazione della Provincia, nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o ex statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
 4. Autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.
 5. Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B 3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, Enti Gestori di reti tecnologiche, ecc..
 6. Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.
 7. Il collaudo delle opere di urbanizzazione, dovrà essere realizzato da un tecnico collaudatore concordato tra le parti (privati e ente) e a spese del soggetto attuatore delle opere. In casi particolari potrà essere richiesto dall'ufficio competente, l'utilizzo di attrezzature specifiche per il collaudo delle resistenze di carico o altro.

Art. 42

Piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

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

Art. 43

Piani particolareggiati. Approvazione

1. I piani attuativi di iniziativa privata e i Piani di Recupero sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 25 della L.R. 47/78 e s.m. (Deposito presso la Segreteria del Comune per la durata di 30 giorni; nei successivi 30 giorni possono essere presentate osservazioni e opposizioni; approvazione). L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese del soggetto attuatore, successivamente all'approvazione del Piano, della convenzione redatta secondo quanto indicato alla lettera E) del precedente art. 41.
2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
3. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 21 della L.R. n. 47/78 e s.m. (Adozione; deposito presso la Segreteria del Comune per la durata di 30 giorni; nei successivi 30 giorni possono essere presentate osservazioni e opposizioni; approvazione).

PARTE TERZA

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

TITOLO I

ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 44

Punti fissi di linea e di livello

1. Prima di iniziare i lavori relativi a nuova costruzione il titolare, anche in assenza di tale obbligo riportato eventualmente sul permesso di costruire, può richiedere al Responsabile del Settore l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite a cura del titolare del Permesso di costruire sotto la sorveglianza e le disposizioni del funzionario comunale competente e di personale dell'ente gestore delle reti.
3. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. La visita deve essere eseguita entro 15 giorni dalla richiesta.

Art. 45

Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare deve comunicare la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice e dal responsabile della sicurezza del cantiere.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza, nonché della sicurezza ai sensi del D. 494/1996. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata entro 15 giorni.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
 - a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito del progetto strutturale ai sensi dell'art. 13 della L.R. 19/2008;
 - b) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della legge 10/91;
 - c) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere ove richiesto.

Art. 46

Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo e vigilanza secondo quanto fissato dai precedenti artt. 27, 28 e 38, oltre che altre norme vigenti in materia.
2. Il permesso di costruire e copia della DIA vanno conservati in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire o autorizzazione o della DIA, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, del responsabile della sicurezza, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato (a meno di varianti in corso d'opera ammissibili ai sensi del successivo art. 48 comma 5) e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini dell'art. 27 e seguenti del DPR 380/2001.
5. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Responsabile del Servizio ingiunge gli opportuni provvedimenti.
6. Riconoscimento al Responsabile del Settore di una quota percentuale assicurativa.

Art. 47

Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

1. Il titolare del permesso di costruire o della DIA, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Responsabile del Servizio che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (D.Lgs. 42/2004 e successivi provvedimenti in materia).

Art. 48

Varianti ai progetti

1. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.
2. Sono varianti essenziali al progetto approvato o presentato tramite DIA quelle definite dall'art. 23 della L.R. 31/2002 e cioè:
 - a) mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico determinata da aumento delle superfici utili, aumento delle unità immobiliari, variazione delle dotazioni territoriali (standard);
 - b) scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
 - c) gli aumenti di cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiori a 300 mc, con esclusione di quelli che riguardino solamente le cubature accessorie ed i volumi tecnici come definiti al precedente art. 2 lettera i);
 - d) gli aumenti di superficie utile superiori a 100 mq;
 - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
 - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo se effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
3. Le varianti essenziali che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori sono soggette alla presentazione di una DIA ovvero di richiesta di permesso di costruire, a seconda del titolo abilitativo in atto, prima dell'esecuzione dei relativi lavori ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario, qualora riguardino anche una sola variazione fra quelle definite al comma precedente lettere a), b), c), d), e) ed f). Inoltre sono variazioni richiedenti nuovo titolo abilitativo (DIA ovvero di richiesta di permesso di costruire, a seconda del titolo abilitativo in atto), ai sensi dell'art. 18 della L.R. 31/2002, quelle che modificano in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
4. I nuovi titoli abilitativi di cui al comma 3 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione degli atti di assenso necessari in caso di immobili vincolati, secondo le modalità previste agli artt. 25 e 29. e vanno a costituire parte integrante dell'originario titolo abilitativo.
5. Sono varianti non essenziali o minori le variazioni al mutamento delle destinazioni d'uso senza aumento di carico urbanistico, come definito al comma 2 lettera a), ovvero quelle che comportano scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti al medesimo comma 2, lettere b), c) e d).
6. Le varianti non essenziali o minori possono essere presentate tramite DIA anche successivamente alla loro realizzazione, comunque prima della comunicazione di fine lavori e devono contenere la asseverazione del progettista in ordine al rispetto delle norme di sicurezza, igienico-sanitarie e alla conformità agli strumenti urbanistici.
7. La DIA per variazioni minori costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.
8. La documentazione necessaria per le varianti farà riferimento ai precedenti artt. 24 e 29 in relazione alla tipologia e consistenza delle varianti medesime.

TITOLO II
CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art. 49

Ultimazione dei lavori e certificato di conformità edilizia e agibilità

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire o dalla DIA e comunicata al Responsabile del Servizio entro 60 giorni, inviando apposito modello predisposto dal Comune firmato dal titolare, dal direttore dei lavori, dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice e dal responsabile della sicurezza.
2. Per i seguenti interventi:
 - a) nuova edificazione
 - b) ristrutturazione urbanistica
 - c) ristrutturazione ediliziail titolare del permesso di costruire o della DIA ovvero loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, presentando domanda entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori di cui al comma 1.
3. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato tramite DIA, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutati secondo quanto dispone la normativa vigente in materia.
4. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il titolare del permesso di costruire/DIA deve presentare entro il termine di cui al comma 2 i seguenti documenti:
 - a) copia della scheda tecnica descrittiva di cui al successivo art. 50;
 - b) certificato di collaudo statico delle strutture, ai sensi dell'art. 19 delle L.R. 19/2008 e s.m.i.;
 - c) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso di costruire e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - d) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica;
 - e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
 - f) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203 (copia) ove richiesto;
 - g) in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della D.Lgs 152/2006 e ss. mm e della Legge regionale 7/83 e successive modificazioni;
 - h) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14/6/1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
 - i) richiesta di accatastamento, quando previsto, ovvero documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti;
 - l) attestazione di avvenuto pagamento del saldo del contributo di Permesso di costruire o DIA;
 - m) eventuali altri documenti richiesti da norme specifiche.
5. Al richiedente viene comunicato il nome del responsabile del procedimento, il quale entro i successivi 30 giorni dalla presentazione della domanda può richiedere eventuali documenti integrativi non a disposizione dell'Amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma successivo, che ridecorre per intero dal ricevimento della nuova documentazione
6. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di 90 giorni dalla richiesta, fatto salvo quanto disposto al precedente comma 5. In caso di inutile decorso del termine la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva ed in tale caso la stessa scheda tiene luogo del certificato.

7. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del DPR n. 380/2001, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.
8. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. n. 1265/1934, ovvero per motivi strutturali.
9. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2, la dichiarazione di conformità del professionista abilitato contenuta nella scheda tecnica di cui al successivo art. 50, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori di cui al comma 1.
10. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione di copia della scheda tecnica descrittiva comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77,00 a 464,00 euro.

Art. 50

Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono. Tale scheda è redatta ed aggiornata sulla base di apposito modello predisposto dal Comune ed è sottoscritta da un tecnico abilitato anche per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale. Essa rappresenta il documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità di cui al precedente art. 49.
2. La scheda deve contenere:
 - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività;
 - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
 - c) un quadro riepilogativo relativo delle prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori previsti per quel tipo di opera e le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'opera ai requisiti medesimi;
 - e) la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti;

Per gli interventi non soggetti a certificazione comunale della conformità edilizia può essere predisposta una forma semplificata della scheda tecnica descrittiva.
3. Alla scheda dovranno altresì essere allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni se previste dalla legge per il tipo di intervento.
4. Ai fini della corretta compilazione della scheda tecnica descrittiva il Responsabile del procedimento dovrà fornire al professionista i dati in possesso dell'Ente eventualmente richiesti.
5. La scheda tecnica descrittiva va a fare parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato, di cui all'art. 20 della L.R. n. 31/2002 (come da modello allegato predisposto dal Comune).

PARTE QUARTA

NORME PARTICOLARI

TITOLO I

TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 51

Regolamentazione delle acque reflue

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito " Smaltimento delle acque reflue", previo ottenimento di apposita autorizzazione allo scarico.

2. Nel caso in cui non esistano fognature dovrà essere inoltrata domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali contenente la proposta di idoneo trattamento delle acque reflue conforme alle norme vigenti in materia e da sottoporre a parere ARPA.
3. Si rimanda al regolamento sulle fognature per un migliore dettaglio normativo

Art. 52

Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito “Smaltimento delle acque meteoriche”.
2. E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
3. Il reticolo idrografico minore rappresentato dalla fitta e ramificata rete del sistema scolante ed irriguo di bacino è soggetto ai seguenti criteri, indirizzi e prescrizioni:
 - di norma non è consentito modificare il tracciato, se non per ragioni dettate da motivi di sicurezza o per interventi di assetto idrogeologico d'area supportati da idonei studi e progetti che dovranno essere preventivamente autorizzati;
 - è vietato l'interramento o l'intubamento dei corsi d'acqua individuati cartograficamente dal vigente PRG con fasce di tutela, a meno di documentate reali esigenze e per tratti comunque limitati e sempre con le procedure di cui al capoverso precedente; negli altri casi (non cartografati dal vigente PRG) l'interramento o l'intubamento potrà essere ammesso se proposto per validi motivi dall'Ente proprietario; nel caso in cui l'intubamento o interrimento riguardi corsi d'acqua a lato strada, eventuali recinzioni dovranno rispettare le distanze fissate dal Codice della Strada come se il fosso esistesse ancora e dovranno preferibilmente essere realizzate con siepe viva e/o rete metallica su paletti, con la sola esclusione dei tratti interessati da passi pedonali o carrai, che potranno essere realizzati in muratura e cancellata;
 - deve essere favorita la copertura vegetale delle zone limitrofe alle sponde compatibilmente con le esigenze legate agli interventi di manutenzione; la piantumazione dovrà comunque rispettare una distanza non inferiore a metri 5,00 dal ciglio superiore di ripa o dal piede d'argine;
 - per eventuali interventi necessari per la regimazione delle acque (sistemazione di sponde e fondi, ecc..) si dovranno utilizzare materiali naturali e metodi di “bioingegneria”, compatibilmente con le esigenze legate agli interventi di manutenzione;
 - la vegetazione di ripa esistente va salvaguardata, fatte salve le esigenze legate agli interventi di manutenzione;
 - eventuali costruzioni o manufatti ammesse dalle norme di zona dovranno rispettare una distanza minima dal limite demaniale o comunque dall'orlo superiore di ripa o dal piede d'argine di ml 10,00 riducibile a 5,00 per recinzioni, arature, scavi, fatte salve eventuali distanze inferiori concesse dall'Ente proprietario.
4. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque superficiali e sotterranee, comporta la presentazione di una DIA per le opere edilizie connesse. I pozzi non più utilizzati debbono essere cementati, al fine di proteggere falde e sorgenti dagli inquinamenti e da potenziali pericoli. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (Servizio Tecnico di Bacino), ai quali spetta pure il rilascio dell'autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.
5. Per le acque di prime pioggia e di dilavamento provenienti da attività produttive di servizio occorre fare riferimento alla specifica disciplina regionale ove applicabile in relazione alle attività collegate alle aree esterne.
6. Per il riempimento di piscine private (cioè quando l'utilizzo avviene sotto la responsabilità diretta del proprietario o dei proprietari congiuntamente) è consentito l'approvvigionamento dell'acqua dall'acquedotto comunale. Al fine di garantire un uso razionale di questa risorsa sarà necessario realizzare, a supporto del bacino natatorio, una cisterna o deposito d'acqua la cui dimensione minima sarà pari al 10% del volume della piscina .

L'acqua di riempimento del deposito deve provenire o dalla raccolta dell'acqua piovana o altra fornitura escluso quella del civico acquedotto. La cisterna prevista dall'articolo 5 delle NTA, può essere utilizzata in alternativa al deposito di cui sopra, sempre se propriamente dimensionata. Per quanto non meglio definito nel presente regolamento si deve fare riferimento al regolamento del servizio idrico integrato .

Art. 53

Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. La scelta e la collocazione delle essenze sono regolamentate da apposito Piano o regolamento del Verde, in attesa del quale si applicano le prescrizioni in materia contenute nelle norme del PRG.
2. In particolare l'abbattimento di piante d'alto fusto è soggetta ad autorizzazione amministrativa, che potrà contenere prescrizioni per il ripristino del verde in sostituzione di quello abbattuto.

TITOLO II

PRESCRIZIONI VARIE

Art. 54

Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento di permesso di costruire o tramite inoltro di DIA in relazione al tipo di intervento. Nel caso di opere da eseguirsi in base a ordinanze contingibili ed urgenti si applica la norma di cui al precedente art. 28 comma 2°.
3. In caso di inadempienza il Comune potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di immediato pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta del titolo o presentazione di DIA in relazione al tipo di intervento e caratteristiche del fabbricato.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalle norme vigenti in materia.

Art. 55

Facciate degli edifici ed elementi di pregio

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, fittoni, cippi, stele votive, monumenti, "alberi sacri", ponti in muratura, e altri elementi similari ecc.
2. Sugli edifici vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 e successive modifiche e accordi e su quelli classificati tipologicamente (zone omogenee A e Beni Culturali individuati dal P.R.G.), si interviene secondo quanto dettato dalle norme specifiche del P.R.G. ed in base ad una gamma di tonalità cromatiche concordate con lo Sportello Unico per l'Edilizia.

Inoltre si prescrive quanto segue:

Finiture esterne e colori: il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali, evitando la scrostatura dell'intonaco lasciando il sottostante paramento murario a vista nel caso di pareti originariamente intonacate; analogamente si deve evitare l'intonacatura di paramenti

originariamente a vista. Nel caso di tinteggiature si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali ricorrendo comunque, nella scelta dei colori, alla gamma tradizionalmente in uso nella zona (tonalità delle terre rosse, gialle, d'ombra naturale e bruciata, in tonalità scalate o composte, nonché alle tonalità del bianco, del verde chiaro, del grigio);

Coperture: Vanno conservate le coperture a falde inclinate o a padiglione con copertura in coppi o tegole in cotto; in caso di sostituzione del manto di copertura dovranno essere impiegati tipologie e materiali analoghi, ammettendosi pure il cemento pigmentato cotto;

Elementi accessori: gli elementi decorativi originali quali cornici, marcapiani, sporti, inferriate, nicchie, immagini, decorazioni, antichi numeri civici, comignoli in cotto, banderuole, ecc.. vanno conservati.

3. Il Comune potrà disciplinare la materia oggetto del presente articolo con appositi strumenti e regolamenti (Piani di settore, Piani del Colore, ecc..) o con apposite norme di P.R.G., nel qual caso le indicazioni contenute nei commi precedenti si applicano fino alla approvazione dei medesimi.

Art. 56

Elementi aggettanti delle facciate

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti direttamente spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi, con riferimento al comma 1, i seguenti aggetti :
 - cm 15, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, tubi pluviali, prese d'aria e di scarico, e simili, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
 - cm 150 per balconi, pensiline e cornicioni che dovranno essere posti ad un'altezza superiore a ml 2,50 dal piano del marciapiede e a ml 4.50 dal piano stradale e in assenza di marciapiede;
 - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml, misurata dal piano del marciapiede o di ml 4,50 sul piano stradale.

Art. 57

Allineamenti

Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti, ove consentita, dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.

Art. 58

Coperture, canali di gronda, pluviali

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere preferibilmente incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale. I pluviali non incassati dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale e rispettare quanto prescritto al precedente art. 56 comma 2.

Art. 59

Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico

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

Art. 60

Numerazione civica

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili), facendo apporre a cura e spese degli interessati gli appositi indicatori. La tenuta di tale numerazione spetta all'ufficio anagrafe di concerto con l'ufficio tecnico.
2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

Art. 61

**Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, arredi esterni, impianti tecnologici
fabbricati accessori, depositi a cielo aperto, altre opere aventi rilevanza urbana,
Edilizia funeraria**

1. Il Comune potrà disciplinare la materia oggetto del presente articolo con appositi regolamenti (Piano per l'Arredo ed il decoro Urbano, Piano del Colore, Regolamento delle vetrine, insegne, i cartelli pubblicitari, le tende ecc.), in attesa dei quali si applicano le indicazioni e prescrizioni contenute nei commi seguenti, fatte salve le indicazioni già contenute nei piani attuativi approvati alla data di entrata in vigore del presente regolamento.
2. Le attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici, quando apposte da privati, sono preferibili su palo e di forma concordata preventivamente con l'ufficio comunale competente; se a braccio sporgente su spazi pubblici dovranno rispettare l'altezza minima di ml 2,50 se su marciapiede e ml 4,50 se su strada. La collocazione degli elementi sopra descritti, se non inserita in un progetto più generale, è soggetta ad idoneo titolo abilitativo corredato da congrua documentazione.
3. Lapidi e cippi commemorativi su spazi pubblici o direttamente prospettanti: detti elementi, se non direttamente collocati dall'Amministrazione comunale, o se non inseriti in un progetto più generale, sono soggetti a preventivo nulla osta amministrativo. Per dimensioni, caratteristiche, tipologia dei materiali, devono rispettare i criteri generali del corretto inserimento ambientale.
4. Cabine e pensiline di pubblici servizi e attrezzature assimilabili: la collocazione di cabine e pensiline per le fermate dei mezzi di linea, cabine telefoniche e assimilabili, è soggetta a preventivo nulla osta amministrativo. I criteri generali da rispettare in ordine a tipologia, materiali, colori, sono quelli della semplicità e del corretto inserimento ambientale.
5. Per le cabine elettriche, per il gas, per la telefonia e similari, disciplinate dall'art. 16, si dovranno adottare accorgimenti per la mitigazione dell'impatto visivo (rivestimenti, tinteggiature, cortine di verde, ecc..).
6. Edicole e chioschi in genere non devono creare disturbo alla circolazione pedonale e veicolare, devono essere di forma semplice e correttamente inseriti nell'ambiente. Sono da evitare le ricostruzioni "in stile"; la loro collocazione è soggetta a D.I.A.

7. Tende e verande, arredi esterni (tralicci, pergolati, e simili): nella collocazione di tende e verande esterne e di elementi esterni a carattere fisso o stagionale su area pubblica o su edifici e aree private prospettanti direttamente su suolo pubblico, si devono rispettare i seguenti criteri:
- non si devono creare ostacoli o impedimenti alla circolazione veicolare o pedonale, in particolare le tende o capottine non dovranno scendere al di sotto di metri 2,20 dal piano di calpestio o di metri 4,50 in assenza di marciapiede;
 - le strutture devono avere requisiti tali da consentirne un agevole smontaggio e non devono comportare opere murarie o ancoraggi fissi, né alterazione permanente dei luoghi;
 - materiali, colori e forme devono essere intonati alle caratteristiche degli edifici e dei luoghi, con preferenza per legno, metallo e tela, forme geometriche semplici;
 - strutture stagionali a servizio di pubblici esercizi devono essere realizzate preferibilmente con elementi lignei, metallici e tela integrati da pannellature e tralicci a “grata” e verde.

La collocazione degli elementi sopra descritti è soggetta ad autorizzazione amministrativa secondo quanto stabilito al successivo art. 62.

8. Pavimentazioni ed elementi di arredo urbano: devono essere rispettate le seguenti prescrizioni e modalità relative all'uso di materiali, finiture, elementi decorativi e accessori di arredo su spazi pubblici:
- Marciapiedi e relativi accessori quali cordonate, muretti di sostegno, caditoie, soglie, gradini, ecc...: preferenza per le lastre squadrate di materiali lapidei, elementi autobloccanti a forma semplice, o altri materiali preventivamente concordati con l'ufficio comunale competente.
 - Vetrine di esercizi pubblici e commerciali: preferibilmente in metallo verniciato o legno.
 - Panchine e sedili in materiali lapidei di forte spessore o in ferro e legno o di tipo prefabbricato;
 - Fontanelle, fittoni, paracarri: in ghisa, o materiali lapidei o di tipo prefabbricato;
 - Cestini porta rifiuti: in metallo, legno o plastica a disegno semplice.

Eventuali altri elementi di arredo quali portabiciclette, fioriere, dissuasori del traffico dovranno ispirarsi a linee e forme della massima semplicità.

La collocazione degli elementi sopra descritti, se ad opera dei privati su suolo pubblico, è soggetta a preventivo nulla osta amministrativo.

9. Sistemazione aree libere: le aree libere di pertinenza degli edifici, i giardini, i parchi, le aiuole, sia private che pubbliche, destinate a verde, devono essere sistemate e mantenute in ordine, con messa a dimora di piante, siepi, arbusti in conformità alle norme di PRG e del Regolamento del Verde ove esistente.

10. Costruzioni accessorie: le costruzioni e gli elementi accessori di modeste dimensioni a servizio degli edifici quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, depositi, lavanderie, serre fisse balconi e cantine per destinazione, porticati e similari, ove consentite dalle norme di P.R.G. o previste dal presente R.E. classificabili come opere pertinenziali non temporanee che comportino quindi la realizzazione di una nuova volumetria di Superficie Accessoria (vedi art. 2 del presente Regolamento), devono essere realizzate previo rilascio di titolo abilitativo. Tali interventi sono comunque da considerarsi onerosi. La loro realizzazione deve avvenire in modo tale da non compromettere la funzionalità delle aree di pertinenza e del verde e da non creare effetti di disordine compositivo e confusione visiva. Tipologia, materiali, forma e colori devono essere ispirati a concetti di semplicità e armonia ambientale. Sono in ogni caso da escludere i boxes in lamiera, plastica o cemento di tipo prefabbricato a vista. Per strutture di tale tipo già esistenti condonate o sanabili ai sensi della L. n. 47/1985 e s.m. in quanto in regola con le norme di zona del P.R.G., potrà essere richiesta Permesso di costruire per la sostituzione con opere conformi ai criteri del presente capoverso, nel rispetto della superficie, altezza e ubicazione preesistenti. Negli altri casi si procederà secondo quanto previsto dalla citata L. n. 47/1985.

Piccoli elementi di arredo quali forni e pozzi coperti, gazebi, voliere, serre mobili e similari, di altezza non superiore a ml 2,50 e superficie in pianta fino a mq 15, comprensiva eventualmente di una superficie chiusa di massimo 8 mq, realizzati “una tantum” non sono soggetti ad alcuna procedura e non rientrano nel calcolo della Sa, devono rispettare i criteri generali del corretto inserimento, non devono pregiudicare la funzionalità dell'area e del verde e devono sottostare alle norme del Codice Civile in materia. Sono escluse le zone A e le aree di pertinenza dei Beni Culturali schedati dal P.R.G.

La porzione chiusa ammessa per gli elementi di arredo dovrà in ogni caso essere realizzata con materiali idonei (legno) e tipologie appropriate al decoro urbano e alle caratteristiche stilistiche – architettoniche degli edifici cui si riferiscono.

11. Strutture temporanee per particolari esigenze: Strutture pressostatiche o geodetiche, tensostrutture, tunnel o altre strutture similari per copertura stagionale di impianti sportivi, per esigenze contingenti e temporanee di attività agricole, produttive, commerciali, turistiche o per ricovero stagionale di automezzi, possono essere autorizzate periodicamente con autorizzazione amministrativa secondo quanto stabilito al successivo art. 62;

12. Interventi per il contenimento dei consumi energetici negli edifici esistenti e collocazione di impianti o elementi tecnologici: gli interventi tendenti alla riduzione delle dispersioni termiche devono avvenire il più possibile nel rispetto dei criteri del corretto inserimento ambientale e dell'armonizzazione con le caratteristiche degli edifici stessi. Sono da preferirsi, ove possibile, i rivestimenti "a cappotto" con idonei materiali e colori, la sostituzione degli infissi con tipi a doppio vetro o vetrocamera, ecc.. Se indispensabili, gli infissi supplementari esterni a vetri devono interessare l'intero edificio e comunque un'intera facciata ed essere, per tipologia, materiale e colore armonizzati all'edificio (sono in ogni caso esclusi sugli edifici classificati tipologicamente dal P.R.G. come Beni Culturali).

In tutto il territorio comunale la collocazione di condizionatori, pannelli solari, bomboloni di gas esterni (per i quali è prescritto il tipo interrato) ed in generale di impianti tecnologici che richiedano l'installazione di apparecchiature che fuoriescano esternamente alla sagoma dei muri perimetrali dell'edificio (es: termoventilatori, canne fumarie, parabole satellitari, ecc) deve avvenire, oltre che nel rispetto delle specifiche norme di sicurezza, in modo da limitarne la vista da spazi pubblici ed adottando comunque tutti i possibili accorgimenti per mitigarne l'impatto ambientale. La collocazione di tali elementi è vietata nelle zone omogenee A e nel caso di Beni Culturali classificati come tali dal PRG, sui prospetti con affaccio diretto e visibili da spazi pubblici, salvo deroghe concesse dalla CQAP per casi particolari ed in virtù di un corretto inserimento nel contesto edificato circostante.

La collocazione e/o la realizzazione di quanto sopra descritto è da evitare sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via. Essa è soggetta ad inoltro di D.I.A..

La realizzazione di impianti costituiti da pannelli fotovoltaici o per solare termico (di qualsiasi portata e dimensione) sopra la copertura di edifici, nuovi o esistenti, è da eseguirsi nel rispetto delle seguenti linee – guida:

- i pannelli devono essere installati integrati o aderenti alla copertura esistente;
- l'inclinazione dei pannelli deve essere la medesima della copertura esistente;
- la superficie dell'impianto non deve essere eccedente a quella della copertura esistente, nè come superficie totale né limitatamente ad alcuni punti;
- la realizzazione di tali impianti sulle coperture dei fabbricati ricompresi in zona omogenea A da PRG e nel caso di Beni Culturali classificati come tali dal PRG, non è permessa sui lati con affaccio diretto e visibili da spazi pubblici, salvo deroghe concesse dalla CQAP per casi particolari ed in virtù di un corretto inserimento nel contesto edificato circostante.

Dalle prescrizioni di cui ai primi due punti precedenti, sarà possibile derogare solo in caso di interventi su edifici produttivi o edifici a copertura piana.

La realizzazione di impianti fotovoltaici ed altri impianti di produzione di energie rinnovabili è sottoposta alle procedure amministrative previste dalla legislazione vigente.

13. Depositi di materiali a cielo aperto: la realizzazione di depositi di materiali a cielo aperto, ove consentita dalle norme di PRG, è soggetta alla procedura della D.I.A. e deve sottostare alle seguenti prescrizioni:

- devono essere adottati tutti gli accorgimenti ad evitare la formazione di polveri, cattivi odori, percolazioni di liquami, dispersione del materiale, interferenze di qualsiasi tipo con il sottosuolo;
- l'area interessata deve essere opportunamente recintata e provvista, se necessario, di idonea segnaletica ed illuminazione;

- nel caso in cui il deposito possa determinare un effetto di disordine o disturbo visivo vanno adottate soluzioni atte a mitigare l'impatto, anche con cortine di verde.
14. Edilizia funeraria: qualsiasi intervento è soggetto alle norme vigenti in materia, con particolare riferimento al T.U. delle leggi sanitarie e al Regolamento di polizia mortuaria. L'intervento è soggetto a D.I.A..
 15. L'apposizione o la realizzazione degli elementi e costruzioni descritti ai commi precedenti è soggetta al pagamento delle tasse e imposte ove previste (tasse sulle pubbliche affissioni, occupazione di suolo pubblico, oneri di urbanizzazione, di costruzione, ecc..).
 16. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.
 17. E' possibile effettuare la chiusura di logge solo se nel lotto su cui insiste il fabbricato sussiste una superficie edificabile residua . In caso di edifici a più alloggi, le chiusure di logge o balconi dovrà essere realizzate nel rispetto del decoro e omogeneità delle facciate, e nel rispetto delle distanze di norma e previo autorizzazione scritta dei proprietari.
 18. L'installazione di insegne, anche luminose, prospettanti su strada e fissate a fabbricati, lampioni o altri elementi esistenti, è soggetta ad autorizzazione amministrativa da richiedersi tramite modulistica predisposta dallo Sportello Unico per l'Edilizia, salvo i casi di realizzazione di manufatti assimilabili ai cartelloni pubblicitari, in quanto aventi dimensioni rilevanti e stabile ancoraggio al suolo; questi saranno da realizzarsi tramite presentazione di DIA.

Art. 62

Autorizzazione amministrativa per opere temporanee

1. Per le opere, strutture e costruzioni di carattere temporaneo di cui al precedente art. 61 soggette ad autorizzazione amministrativa, valgono le seguenti prescrizioni.
Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee soggette ad autorizzazione amministrativa deve presentare idonea documentazione di seguito indicativamente elencata in funzione delle caratteristiche e consistenza delle opere. Il responsabile del settore fornirà idonee istruzioni al riguardo:
 - a) domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area, se persona diversa;
 - b) planimetria di zona in scala adeguata;
 - c) rappresentazione grafica e/o fotografica dei manufatti;
 - d) documentazione fotografica dei luoghi;
 - e) dichiarazione di impegno a rimuovere, entro 15 giorni dalla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi,
 - f) eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorrente;
 - g) eventuale perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo;
 - h) eventuale polizza fideiussoria, bancaria, per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, o comunque fissata in relazione alla entità o consistenza delle opere, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett. f).
 Lo svincolo della fideiussione, su richiesta dell'interessato, sarà effettuato dall'A.C., previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.
Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al regime sanzionatorio, con rivalsa sulla fideiussione prestata.

Art. 63

Stazioni radiobase per la telefonia cellulare, elettrodotti.....

1. La materia è regolamentata, nel rispetto delle norme vigenti, da apposita delibera o da apposito Regolamento Comunale a cui si rimanda.

Art. 64

Passi carrai ed uscita dalle autorimesse. Accessi pedonali

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della strada.
2. L'ubicazione dei passi carrai e di quelli pedonali dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà.
3. Le rampe carraie devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; le dimensioni e le caratteristiche devono rispettare le norme antincendio ove richiesto.
4. Nella realizzazione degli accessi carrai (che devono rispettare comunque le caratteristiche previste dal Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della strada art. 46, comma 4) e si devono adottare i seguenti accorgimenti.
 - a) Nuovi Accessi:
 - arretramento del cancello dal ciglio della strada in modo da consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un autoveicolo in attesa di ingresso (in caso di cancello automatico può essere concessa la deroga per rimanere "a filo" della recinzione);
 - pavimentazione dell'accesso per almeno 50 ml (o per tutta la sua lunghezza, se inferiore);
 - realizzare una griglia di raccolta delle acque meteoriche o fossi laterali per il convogliamento delle acque nella scolina stradale;
 - b) Accessi esistenti (nel caso in cui l'accesso non venga modificato, ma solo richiesto il cartello di passo carrabile, come da apposito Regolamento comunale):
 - risagomatura dell'accesso in modo che le acque meteoriche vengano convogliate nelle scoline laterali e di seguito in quella stradale;
 - pavimentazione dell'accesso per almeno 50 ml (o per tutta la sua lunghezza, se inferiore).

In caso di accesso esistente, ove vengano effettuati lavori di ristrutturazione del fabbricato relativo, si richiederà la sistemazione dell'accesso carraio, come da specifiche richieste per le nuove realizzazioni.
5. Per la realizzazione di accessi pedonali, onde evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc.. sugli spazi pubblici, occorrerà realizzare eventuali caditoie o griglie, che dovranno essere periodicamente controllate e pulite da parte della proprietà.

Art. 65

Cortili, cavedi, pozzi luce, chiostrine ed intercapedini

1. I cortili interni (definiti come spazi interni chiusi su tutti i lati e di superficie minima non inferiore a mq 9,00) devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è in ogni caso richiesta un'area pavimentata larga almeno cm 100 lungo i muri dei fabbricati, purché sia evitata l'infiltrazione. Alle pavimentazioni tipo autobloccanti viene attribuita una capacità impermeabilizzante pari al 60%.
2. Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti la creazione di cortili interni è soggetta, agli effetti delle distanze delle pareti prospettanti, al criterio della Visuale Libera nel caso in cui sugli stessi si aprano finestre di locali abitabili residenziali (con un minimo di ml 10,00). Nel caso in cui le finestre riguardino locali destinati ad altre funzioni è prescritta una distanza minima fra pareti non inferiore all'altezza della parete di fronte a quella finestrata, (con un minimo di ml 5,00).
Nel caso in cui non vi siano finestre di locali abitabili, ma solo di vani tecnici non vi siano finestre, la distanza fra le pareti del cortile interno potrà essere ridotta fino a ml 3,00.

In tutti i casi i cortili e gli spazi interni, come sopra definiti, dovranno essere a cielo libero (con la sola esclusione degli aggetti sopra consentiti), dotati di sistema di smaltimento delle acque meteoriche (vedi comma 1) e accessibili attraverso disimpegno comune.

3. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre, luci o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.
4. I cavedi i pozzi luce e le chiostrine (definiti come spazi interni di superficie inferiore a mq 9,00) potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone (vani scale, cantine, magazzini, depositi, locali tecnici e similari). L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
5. Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti di alcun tipo.
7. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o almeno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per il deflusso delle acque.
8. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

Art. 66

Recinzioni / Muri di sostegno

1. Le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal confine stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano e comunque nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del P.R.G. In genere tutte le recinzioni dovranno essere realizzate a una distanza minima di 50 cm misurata, secondo i casi, come segue:
 - a. dalla parte esterna della banchina,
 - b. dal ciglio più esterno della scolina,
 - c. dal ciglio stradale.Nei casi particolari, non ricadenti nelle condizioni sopra menzionate, la metodologia di calcolo della distanza dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico, Settore LLPP - Viabilità.
2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dei centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori della sede stradale, fatto salvo quanto consentito in casi particolari dall'art. 46 del D.P.R.16.12.1992, n.495 e s. m. (Nuovo codice della strada).
3. All'interno del Perimetro del territorio urbanizzato (PTU) le recinzioni non possono essere di altezza superiore a ml 2,50 dal piano del cortile (misurati dal lato a quota maggiore), con parte in muratura non superiore a ml 1,00, fatta esclusione per i muri di sostegno, che potranno avere altezze maggiori e sino ad un limite massimo di 2,50, previo parere obbligatorio ed eventuali prescrizioni della CQAP. Non si considerano ai fini della suddetta deroga, i muri di sostegno di terreni di riporto, che alterino sostanzialmente l'acclività del pendio preesistente.
Eventuali deroghe a tale limite potranno essere autorizzate in funzione di particolari esigenze, tramite valutazione amministrativa e parere preventivo della CQAP.
E' ammessa la realizzazione di brevi tratti di muratura anche per il sostegno di cancelli carrai e pedonali e per l'alloggiamento dei contatori.
4. Fuori dal PTU sono consentite unicamente recinzioni costituite da rete metallica verde sostenuta da pali di ferro o legno, secondo le indicazioni di altezza e distanza fissate dall'art. 26 del D.P.R. 495/92 e s.m., in ogni caso l'altezza non potrà superare ml 2,00. E' ammessa sempre nel rispetto del D.P.R. 495/92 e s.m. la realizzazione di brevi tratti di muratura per il sostegno di cancelli carrai e pedonali e per l'alloggiamento dei contatori; è inoltre consentita, solamente sul fronte stradale, la realizzazione di un cordolo continuo avente altezza massima fuori terra non superiore a cm 30.
5. Il P.R.G. e/o gli strumenti attuativi possono dettare norme specifiche relative alle recinzioni per determinate zone o interventi.

Art. 67

Occupazione di suolo pubblico in relazione a cantieri edili

1. Il titolare della DIA o della Permesso di costruire, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.
2. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed eventuale versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo dell'autorizzazione.
4. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che s'intendono eseguire.

Art.68

Obblighi in caso di dismissione di impianti ed attività

1. Nel caso di dismissione di impianti ed attività quali distributori di carburante, linee e reti tecnologiche, e assimilabili, si dovrà provvedere allo smantellamento e alla rimozione di tutte le strutture ed infrastrutture connesse, ubicate sopra e sotto suolo. A tale scopo, entro il termine di 90 giorni dalla dismissione dell'impianto, dovrà essere presentata una DIA corredata della necessaria documentazione relativa all'intervento: quest'ultima dovrà prevedere modi e tempi per lo smaltimento dei materiali, per il ripristino dei luoghi, compresi gli interventi di eventuale bonifica di suolo e sottosuolo, qualora necessari. Ai sensi della DGR n. 1562/2003 le operazioni di dismissione dei serbatoi di carburante interrati è soggetta al parere ARPA.
2. Il ripristino dei luoghi dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni e prescrizioni del PRG e delle norme del presente Regolamento Edilizio, nonché secondo condizioni dettate da eventuali enti coinvolti (ARPA, VV.FF., Provincia, ecc.).

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI SUI REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE

TITOLO I

DEFINIZIONI E CONTENUTI

Art. 69

Requisiti delle opere edilizie

Bioedilizia a carattere residenziale e terziario - Campo di applicazione ed incentivi

1. Il rilascio del Permesso di costruire e la presentazione della DIA sono subordinati alla conformità del progetto ai requisiti tecnici definiti di seguito.
2. I requisiti tecnici si articolano in:
 - a) requisiti cogenti (obbligatori) tesi a soddisfare le esigenze previste dalla legislazione vigente in materia di sicurezza, igiene, benessere ambientale, fruibilità, mobilità e risparmio energetico;
 - b) requisiti volontari tesi a garantire una più elevata qualità delle opere edilizie.
3. I requisiti tecnici sono formulati in termini prestazionali e sono definiti avendo riguardo alle esigenze da soddisfare, alle tipologie di intervento, alle destinazioni d'uso e ai livelli di prestazione.

4. Per gli insediamenti destinati alle attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute individuati con apposito atto dalla Giunta Regionale, il titolo abilitativo è subordinato, oltre che al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame di cui all'art. 19 comma 1 lettera h.bis) della L.R. n. 19/1982 ovvero da successive normative sopraggiunte, nonché al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure in materia di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale.
5. In via transitoria le disposizioni di cui al comma precedente si applicano alle attività produttive e di servizio di cui alla delibera della G.R. n. 477 del 21/02/1995.
6. I requisiti cogenti allegati al presente Regolamento, ne costituiscono parte integrante e sostanziale; in caso di futuri nuovi Atti di Indirizzo Tecnico a sostituzione e/o integrazione della Del. G. R. dell'Emilia – Romagna n.268 del 22/02/2000, i requisiti di cui all'Allegato 1 si intenderanno automaticamente aggiornati.
7. Oltre agli atti di indirizzo di cui al precedente comma 6, per i seguenti requisiti, vanno rispettati in ogni caso i parametri di seguito esplicitati:

SMALTIMENTO DELLEACQUE REFLUE E TENUTE D'ACQUA:

E' prescritta per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni l'adozione di cassette di scarico dei bagni del tipo a doppia funzionalità e la raccolta delle acque meteoriche in vasche di accumulo per il riutilizzo per usi non potabili. Ai sensi del D. Lgs 152/2006 tutti gli edifici dovranno avere l'autorizzazione per l'allacciamento e scarico in pubblica fognatura. In mancanza di fognature pubbliche l'edificio dovrà essere dotato di idoneo impianto di depurazione soggetto al parere ARPA e rispondenti ai requisiti stabiliti dal DGR n. 1053 del 09.06.03 e successive. Obbligatorio l'utilizzo di riduttori di flusso per rubinetti docce e bidet. Per gli impianti natatori l'allontanamento e lo smaltimento delle acque rifiuto, ivi comprese quelle derivanti dal funzionamento degli impianti di alimentazione delle vasche, deve realizzarsi in conformità delle vigenti norme sulla tutela delle acque dall'inquinamento. E' fatto salvo quanto stabilito già nell'art. 52 del presente RE.

ILLUMINAMENTO NATURALE :

Funzione abitativa nuove costruzioni: rapporto illuminante non inferiore a 1/8. Per porta finestre l'apporto ill. è ridotto del 30%.

Funzione abitativa interventi su esistente: nel caso in cui il rapp. illumin. non rispetti quanto previsto per le nuove costruzioni, non dovrà comunque essere peggiorativo della situazione esistente.

Altre funzioni: 1/8 limitatamente all'attività principale. E' obbligo l'utilizzo di lampadine a basso consumo energetico e lunga durata, pannelli termoriflettenti per i caloriferi.

Illuminazione degli spazi esterni: flusso luminoso orientato verso il basso per evitare l'inquinamento luminoso (per maggiori dettagli si rimanda alla

circolare applicativa delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico LR 19/2003, DGR N° 2263/ 2005;

TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA:

Controllo temperatura ambienti: nella stagione fredda compresa fra 18°C e 22°C; installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, etc.) agenti sui singoli elementi riscaldanti. Si prescrive l'impiego di Caldaie a condensazione o di analoghi sistemi di pari efficacia purché certificati ai sensi della L. 10/91 e del D. Lgs 19 agosto 2005, 192 , DM 311 e s.m.i.

VENTILAZIONE:

Funzioni A, E, B con esclusione delle funzioni artigianali, manifatturiere, commerciali, funzioni abitative del raggruppamento D: superficie apribile non inferiore a 1/8 per le nuove costruzioni, 1/14 per interventi sull'esistente Altre funzioni (esclusi allevamenti zootecnici):1/14 di cui almeno il 50% a parete.

DISPONIBILITA' SPAZI MINIMI:

Altezza minima spazi abitativi, uffici e simili: ml 2,70 per i locali principali e 2,40 per i servizi igienici ed i guardaroba e per locali accessori esterni all'alloggio (autorimesse, cantine, stenditoi..)

Altezza minima altre funzioni: ml 2,70 salvo diverse disposizioni dettate da norme specifiche (in caso di h sup. 5,50 ml, si calcola il doppio volume)

Superfici minime funzione abitativa: soggiorno mq 14,00 (obbligatorio per ogni alloggio); camera letto mq 14,00 (minimo una obbligatoria per ogni nuovo alloggio).

Si precisa che i locali abitativi non potranno avere una superficie inferiore a mq 9; inoltre non sono consentiti appartamenti inferiori a mq 60, ad eccezione di n. 1 alloggio, per lotto edificato, di SU minima pari a 38 mq.

Nei fabbricati di nuova realizzazione e negli ampliamenti, il sottotetto (nella quota di Snr) collegato direttamente con strutture verticali all'abitazione posta all'ultimo piano, non potrà avere una dimensione superiore al 50% della SU dell'appartamento a cui è abbinato.

In ogni caso la soffitta non potrà mai avere superficie superiore al 50% della SU abitabile dell'ultimo piano ed avere esclusivo accesso alle scale condominiali e/o corridoio comune.

Nel caso di interventi sull'esistente sono ammessi parametri inferiori in presenza di situazioni tipologiche soggette a restauro e risanamento conservativo o di situazioni preesistenti consolidate; in tali casi il progetto dovrà dimostrare un razionale e funzionale utilizzo. Non sono comunque destinabili ad uso abitativo o a uso continuativo per altre funzioni i locali di altezza inferiore a ml 2,20.

Per il recupero abitativo dei sottotetti si applicano disposizioni e parametri del precedente art. 15.

8. Di seguito di riportano **norme speciali di deroga ad altezze e distanze per interventi necessari ad ottenere il rispetto di requisiti di prestazione energetica**, così come previsto dal D.Lgs. 56/2010, recante modifiche al D.Lgs. 115/2008:

a) per edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica, previsto dal D.Lgs. 192/2005, e successive modificazioni, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.

Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente Regolamento, in merito alla distanza minima tra edifici, alla distanza minime dai confini di proprietà, alle distanze minime dalle strade, nonché alle altezze massime degli edifici.

b) per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica, previsti dal D.Lgs. 192/2005 e successive modificazioni, è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime dalle strade, nella misura massima di 20 centimetri per il maggior spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura.

La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

c) non è possibile, in ogni caso, derogare alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale, antisismica ed ai vincoli di tipo architettonico individuati dal PRG o dal D.Lgs. 42/2004.

9. Ai requisiti cogenti di cui al precedente comma 6, si aggiungono i **requisiti di rendimento energetico** determinati dalla Regione Emilia Romagna attraverso la D.A.L. 156/2008 nel testo coordinato con la D.G.R. 1366/2011 e s.m.i. in merito a:

- requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti;
- caratteristiche della relazione tecnica di cui all'art. 28 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10;
- attestato di certificazione energetica e procedure di certificazione.

I disposti di cui all'Allegato 2 della suddetta DAL 156/2008 (testo coordinato), in relazione ai requisiti di prestazione energetica sono da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente regolamento; in caso di futuri nuovi Atti di Indirizzo Tecnico a sostituzione e /o integrazione della citata Delibera Regionale, i requisiti di cui al presente punto si intenderanno automaticamente aggiornati.

Relativamente a quanto indicato richiesto dal punto 24 del suddetto Allegato 2, il presente Regolamento, in sede di rilascio del titolo edilizio per i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti (come definite nella stessa D.A.L.) su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui ai punti 21 e 22 della suddetta D.A.L., prevede: -un bonus volumetrico del 5 per cento consistente nella possibilità di ampliamento del fabbricato oggetto di intervento, relativamente a superfici utili (solo in caso di Zone omogenee B, C, D, da P.R.G. comunale) o accessorie, oltre la potenzialità edificatoria ordinaria consentita dalle norme di zona. Ciò fermo restando il rispetto delle distanze minime tra edifici, dell'indice di visuale libera, della distanza tra zone omogenee e di protezione del nastro stradale di cui all'art. 2 del presente Regolamento ed esclusi i Centri Storici di cui alle Zone omogenee A del P.R.G. ed i "Beni Culturali sparsi" da censimento allegato al PRG vigente.

10. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia avrà la facoltà di chiedere, a corredo della pratica edilizia, una dettagliata relazione tecnica in merito ai punti sopra esplicitati (oltre al progetto richiesto dalla legge 10), e copia del capitolato d'appalto. In merito al contenuto di quest'ultimo documento

potrà riservarsi la facoltà di chiedere l'impiego di materiali o dispositivi tecnici finalizzati al risparmio energetico, dell'acqua, l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, e l'impiego di tecnologie bioclimatiche e per il miglioramento acustico. Il medesimo ufficio avrà la facoltà di chiedere all'impresa esecutrice dei lavori un piano per lo smaltimento dei rifiuti di cantiere il tutto nel rispetto delle leggi vigenti.

11. In applicazione della L. 189/2002 in materia di immigrazione e della L. 24/2001 in materia di edilizia residenziale pubblica, per la verifica dei requisiti minimi di abitabilità degli alloggi per i ricongiungimenti familiari e il rilascio della carta di soggiorno, si applicano i parametri contenuti nella proposta formulata dalla Provincia di Modena Prot. 48627/16.1.2 del 6/5/2003 in allegato (mq minimi dell'alloggio per 1 persona: 22; per 2 persone: 30; per 3 o 4 persone: 48; per 5 persone: 66; per 6 persone: 80 – disponibilità di servizio igienico con WC e lavabo; allacciamento idrico, elettrico con interruttore magnetotermico e fognario; locale adibito a cucina).

Altri requisiti:
BIOEDILIZIA A CARATTERE RESIDENZIALE E TERZIARIO
CAMPO DI APPLICAZIONE ED INCENTIVI

In funzione alle diverse zone urbanistiche, vengono proposti incentivi a cui il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia, in un'ottica di sperimentazione e anche di riqualificazione degli spazi aperti. Tali norme prevedono:

- a) la progettazione degli edifici dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione alla massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento dell'edificio. Migliorare la captazione solare al fine di un efficace bilancio energetico preferendo per ampie superfici vetrate poste verso sud-est e ovest e progettando con elementi che evitino il surriscaldamento estivo (schermature frangisole, pareti ventilate ecc.) . Per il lato nord le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge. Le pareti esterne dovranno essere composte da pareti fonoassorbenti (con materiali biocompatibili) e con caratteristiche di accumulazione di coibentazione e smorzamento e di spessore uguale/maggiore a 30 cm. .
- b) isolamento acustico realizzato con materiali bio-compatibili e tramite solai intermedi pari o maggiori a 40 cm (l'isolamento acustico da garantire deve essere superiore a quello già previsto per legge di cui all'art 2 lettera F). Potranno essere proponibili solai alternativi e di spessore minore valutabili nella fase istruttoria.
- c) Posizionamento di essenze arboree, possibilmente autoctone e con foglia caduca, disposte correttamente per ottenere il raffrescamento e la schermatura degli edifici (dal rumore, dal vento e dalle radiazioni solari);
- d) Utilizzazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento degli ambienti, o altra energia pulita rinnovabile (in alternativa al punto a)
- e) Abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi interni sia per quanto riguarda gli spazi esterni per i locali con destinazione pubblica o di interesse pubblico con soluzioni innovative per favorire le opportunità di vita autonoma e l'integrazione sociale delle persone meno abili.
- f) Valorizzazione delle corti, cortili ed aree pertinenziali. Progettazione dettagliata dell'intervento estesa all'intera area di pertinenza dell'immobile che preveda : rimozione delle strutture incongrue, valorizzazione e ridisegno del verde, utilizzazione di materiali di pavimentazione idonei al contesto, sistemazione delle recinzioni, arredi esterni ecc., la massima permeabilità del suolo (maggiore di quella prevista dalla normativa di zona);

Gli incentivi assegnati alla realizzazione della bioedilizia di cui sopra riguardano una delle seguenti due condizioni:

- un aumento della superficie utile massima ammessa pari al 10% (sono esclusi dall'incremento gli edifici che risultano vincolati nelle tavole di PRG) e l'esclusione del computo della S.n.r. di verande con profondità massima m. 2.50, anche chiuse, poste nei lati dell'edificio sud, sud-est e ovest.

Una riduzione degli oneri di urbanizzazione vigenti e dell'onere sul costo di costruzione pari al 20%.

Al fine dell'ottenimento degli incentivi di cui al precedente punto dovrà essere presentato contestualmente un progetto riguardante la sistemazione dell'area pertinenziale che dovrà prevedere:

Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti

Consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie nell'area oggetto di intervento. L'obiettivo è rivolto all'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, quali, ad esempio, tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, elementi di finitura, colori ecc.

Estensione degli elementi naturali

Per le aree ricadenti nel territorio extraurbano l'obiettivo è quello di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi con alberature autoctone di alto fusto.

L'intervento deve riguardare almeno 3 delle seguenti casistiche:

- ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea di alto fusto;
- realizzazione di viali alberati di accesso o stradali;
- caratterizzazione del paesaggio con alberature singole;
- protezione arborea di laghi, bacini, lagunaggi;
- creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua;
- creazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli, fossi ecc.;

Per le aree ricadenti nel territorio urbano l'intervento deve riguardare la fornitura e messa a dimora all'esterno dell'area d'intervento, in zona indicate dal Comune, di 1 albero di alto fusto ogni 20 m² di Su derivante dall'incentivo.

Il tecnico progettista e il direttore dei lavori, dovranno dichiarare ed asseverare che il materiale e le tecnologia da impiegare ed impiegata (fine lavori) nella realizzazione delle opere rientra nelle specifiche della bioedilizia. In fase di chiusura dei lavori dovranno essere presentate all'ufficio competente tutte le certificazioni e la scheda dei requisiti tecnici dei materiali impiegati così come garantiti dalla Ditta fornitrice e stabiliti dalla normativa vigente e dal regolamento comunale.

La mancanza di detta asseverazione, rilasciata ai sensi dell'art 481 del codice penale, e dei certificati di cui al punto precedente darà seguito a due procedure:

- nel primo caso il versamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione moltiplicati per due;
- nel secondo caso l'applicazione di un'ammenda pari al doppio del valore venale della parte costruita utilizzando l'incentivo, e fatto salvo quanto previsto nell'ex art. 7 e 11, 20 e 22 della L. 47/85 ss.mm. ii. e dal DPR 380 /2001.

PARTE SESTA DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 70 Tolleranze.

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto

entro il limite del 2 % delle misure previste dal titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 e s.m.i.

2. La tolleranza di cui al comma precedente non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal D.Lgs. 42/2004 e s.m. ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.
3. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.
4. Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori dovranno comunque essere presentati gli elaborati di progetto aggiornati con evidenziati gli scostamenti rilevati a dimostrazione del rispetto delle suddette tolleranze e al fine di regolarizzare con l'aggiornamento la pratica agli atti.

Art. 71 **Sanzioni**

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni stabilite dal Comune con apposito atto deliberativo, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. La tipologia delle violazioni e relativi atti sanzionatori sono elencati di seguito. Gli importi delle sanzioni sono fissati come segue e saranno annualmente aggiornati in base all'indice ISTAT:
 - a) Inesatta o incompleta comunicazione di inizio dei lavori: euro 150,00
 - b) Mancata comunicazione di inizio dei lavori: euro 150,00
 - c) Inesatto o incompleto cartello di cantiere ed incuria nella gestione del cartello, spostamento dello stesso in luoghi non visibili ai fini del controllo da parte degli agenti della Polizia Municipale e dell'Ufficio Tecnico: euro 150,00
 - d) Mancata esposizione del cartello di cantiere: euro 200,00
 - e) Mancata comunicazione delle variazioni dei nominativi dei responsabili indicati nella comunicazione di inizio dei lavori: euro 150,50
 - f) Inizio dei lavori prima del ritiro del documento abilitativo: euro 500,00
 - g) Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi: euro 150,00
 - h) Mancata segnalazione del cantiere: euro 150,00
 - i) Mancata comunicazione di fine dei lavori: euro 150,00
 - l) Mancato ripristino dello stato dei luoghi: euro 200,00
 - m) Inosservanza dell'obbligo di mantenere edifici ed aree libere in conformità alle disposizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico: euro 500,00
 - n) Inosservanza dei dispositivi di ordinanze attuative del Regolamento Edilizio: euro 500,00

Art. 72 **Entrata in vigore**

1. Il Regolamento Edilizio è approvato secondo le modalità di approvazione dei Regolamenti Comunali e si applica a decorrere dal giorno successivo all'avvenuta pubblicazione della delibera di approvazione all'Albo Pretorio.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. In particolare, il presente regolamento sostituisce e modifica integralmente il precedente Regolamento Edilizio nonché le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento comunale di Igiene.

Art. 73 **Norme transitorie**

1. Le norme del presente Regolamento Edilizio, fatte salve diverse prevalenti disposizioni di legge, non si applicano ai procedimenti in corso alla data dell'entrata in vigore, intendendosi per procedimento in corso:
 - a) effettuata presentazione della domanda per il rilascio del permesso di costruire,

- b) effettuata presentazione della DIA,
 - c) rilasciata valutazione preventiva di cui al precedente art. 21, nei limiti di cui al comma 5 del medesimo articolo,
 - d) effettuata richiesta di autorizzazione temporanea di cui ai precedenti art. 61 e 62;
2. Per gli atti sopra elencati si farà riferimento alle disposizioni e prescrizioni della disciplina previgente, fatte salve diverse disposizioni derivanti da leggi nazionali o regionali prevalenti sui regolamenti locali.

Art. 74

Modelli di riferimento e fac-simili

- 1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, è obbligatorio l'utilizzo della modulistica-tipo predisposta dal Comune. La modulistica verrà rinnovata dallo Sportello Unico per l'Edilizia in corrispondenza di modifiche alla normativa di riferimento che ne richiedano l'aggiornamento.
- 2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili, purché riproducano fedelmente l'originale.

Art. 75

Garanzia sui controlli

- 1. Così come previsto al comma 5° dell'Art. 27 della L.R. n. 31/02, il Comune stabilisce di utilizzare una quota parte del contributo di costruzione nella percentuale del 2.5% al fine di garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento.

Elenco allegati:

All. 1) Delibere di giunta regionale riferite ai requisiti cogenti,

All. 2) Delibere di Assemblea Legislativa o di Giunta Regionale riferite ai requisiti di contenimento energetico e relativi allegati.