

COMUNE DI MARIGLIANELLA

PROVINCIA DI NAPOLI
UFFICIO TECNICO COMUNALE

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

MARIGLIANELLA : NOVEMBRE 2006

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

Art. 1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

Art. 1.3 - Validità ed efficacia

CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI

Art. 2.1 - Immobili e costruzioni

Art. 2.2 - Edificio, alias fabbricato

Art. 2.3 - Impianto

Art. 2.4 - Infrastruttura

Art. 2.5 - Manufatti diversi

Art. 2.6 - Unità organiche di immobili

Art. 2.7 - Unità edilizia (U.E.) alias organismo edilizio

Art. 2.8 - Unità fondiaria

Art. 2.9 - Unità impiantistica

Art. 2.10 - Unità infrastrutturale

Art. 2.11 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio

CAPO III - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

PARAMETRI E MISURE RELATIVI AL SUOLO E ALLE COSTRUZIONI IN GENERALE

Art. 3.1 - Profilo di una costruzione

Art. 3.2 - Sagoma lorda di una costruzione

Art. 3.3 - Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO)

Art. 3.4 - Perimetro di attacco al suolo e impronta

Art. 3.5 - Sagoma lorda e sedime fuori ed entro terra

Art. 3.6 - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)

Art. 3.7 - Quota al suolo (QS)

Art. 3.8 - Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min)

Art. 3.9 - Altezza da terra e profondità da terra

Art. 3.10 - Superficie di una unità organica

Art. 3.11 - Rapporto di occupazione

Art. 3.12 - Tasso di permeabilità

PARAMETRI E MISURE RELATIVI AI SOLI EDIFICI

Art. 3.13 - Sagoma netta convenzionale (SA.N)

Art. 3.14 - Sagoma netta fuori ed entro terra

Art. 3.15 - Volume della sagoma netta di un edificio (V.sa.n.)

Art. 3.16 - Volume della sagoma netta fuori terra (V.sa.n.f.t.)

Art. 3.17 - Involucro (INV)

Art. 3.18 - Involucro fuori ed entro terra

Art. 3.19 - Volume dell'Involucro (V.inv.)

Art. 3.20 - Volume dell'involucro fuori terra (V.inv.f.t.)

Art. 3.21 - Superficie coperta (SQ)

Art. 3.22 - Rapporto di copertura (SQ/SF)

Art. 3.23 - Superficie utile (SU)

Art. 3.24 - Superficie accessoria (SAC)

Art. 3.25 - Specificazioni sulla misurazione della SU e della SAC

Art. 3.26 - Superficie Complessiva (SC)

Art. 3.27 - Altezza utile

Art. 3.28 - Altezza utile netta media

Art. 3.29 - Altezza del fronte di un edificio (HF)

Art. 3.30 - Altezza di un edificio (H)

Art. 3.31 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)

Art. 3.32 - Superficie di vendita (SV)

Art. 3.33 – Definizione di commercio all'ingrosso ed al dettaglio

Art. 3.34 – Definizione esercizi di vendita e modalità di vendita dei prodotti

PARTE II - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

CAPO IV - PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 4.1 – Interventi subordinati a permesso di costruire

Art. 4.2 – Caratteristiche del permesso di costruire

Art. 4.3 – Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

Art. 4.4 – Competenza al rilascio del permesso di costruire

Art. 4.5 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

Art. 4.6 – Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

Art. 4.7 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

Art. 4.8 – Riduzione o esonero del contributo di costruzione

Art. 4.9 - Convenzione - tipo

Art. 4.10 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

Art. 4.11 – Procedura per il rilascio del permesso di costruire

Art. 4.12 - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

Art. 4.13- Sportello Unico Per l'Edilizia (SUE)

CAPO V – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 5.1 – Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

Art. 5.2 – Disciplina della denuncia di inizio attività

Art. 5.3 – Documenti

Art. 5.4 – Documentazione suppletiva specificamente richiesta a corredo della Denuncia di inizio attività per attività produttive

Art. 5.5 – Documentazione suppletiva specificamente richiesta a corredo della Denuncia di inizio attività per attività agricole

Art. 5.6 – Documentazione suppletiva riguardante elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati ai sensi del D.Lgs. 490/99 o dal PRG.

CAPO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 6.1 - Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico

Art. 6.2 – Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo. Variazioni minori in corso d'opera.

CAPO VII – CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE

Art. 7.1 – Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività.

Art. 7.2 – Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire.

CAPO VIII - CONCLUSIONE DELLE OPERE

Art. 8.1 – Scheda tecnica descrittiva

Art. 8.2 – Certificato di agibilità.

Art. 8.3 - Tolleranze costruttive

Art. 8.4 - Elenco dei tecnici verificatori

CAPO IX - DISPOSIZIONI VARIE

Art. 9.1 - Costruzioni legittimate a tempo determinato

Art. 9.2 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

Art. 9.3 - Richiesta in sanatoria

Art. 9.4 - Dichiarazione di inabitabilità

Art. 9.5 - Utilizzazione abusiva

Art. 9.6 - Progetti e programmi per settori specifici

PARTE III - NORME SUL RAPPORTO FRA COSTRUZIONI E CONTESTO

CAPO X – DISTANZE

Art. 10.1 - Distanza da un confine

Art. 10.2 - Distanze minime dai confini

Art. 10.3 - Distanza dal confine di proprietà (D1)

Art. 10.4 - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (D2)

Art. 10.5 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)

Art. 10.6 - Deroghe alle distanze

CAPO XI - NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI

Art. 11.1 - Facciate degli edifici e tinteggiature

Art. 11.2 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico

Art. 11.3 - Coperture

Art. 11.4 - Allineamenti

Art. 11.5 - Recinzioni

Art. 11.6 - Autorimesse

Art. 11.7 - Piani interrati e seminterrati

Art. 11.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse

Art. 11.9 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico

Art. 11.10 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc

Art. 11.11 - Apposizione di manufatti di pubblica utilità

CAPO XII - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 12.1 - Regolamentazione delle acque reflue

Art. 12.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

Art. 12.3 - Permeabilità dei suoli

Art. 12.4 - Salvaguardia e formazione del verde

Art. 12.5 – Tutela dal rischio amianto

Art. 12.6 – Smaltimento dei rifiuti derivanti dall'attività edilizia

Art. 12.7 – Misure per la limitazione dell'inquinamento luminoso

PARTE IV - NORME PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

CAPO XIII

Art. 13.1 - Prescrizioni per l'accesso e la fruibilità per persone fisicamente impedito

PARTE V - NORME FINALI

CAPO XIV

Art. 14.1 - Varianti al regolamento edilizio

Art. 14.2 - Rinvio

PARTE I - Disposizioni generali e definizioni

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio ha per oggetto di competenza essenziale le costruzioni edilizie, ovvero le opere edilizie.
2. Il Regolamento Edilizio detta le norme comunali che riguardano le costruzioni edilizie, i loro requisiti, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio, nonché le procedure del processo di intervento necessario per realizzarle, modificarle, demolirle.
3. Il Regolamento Edilizio detta inoltre norme riguardanti altri immobili, diversi dalle costruzioni (quali il suolo o le alberature) limitatamente alle loro relazioni con le costruzioni e con il processo di intervento edilizio.
4. Chiunque abbia titolo a realizzare, modificare o demolire opere edilizie deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con R.E., nonché, comunque, alle prescrizioni di legge vigenti, in particolare al T.U. D.P.R. n. 380/2001.

Art. 1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente R.E., sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente R.E. sostituisce integralmente i precedenti R.E..
3. **Con delibera di consiglio comunale n. 10 del 27 maggio 2003 avente ad oggetto “ Individuazione organismi collegiali ai sensi dell’art. 96 del D.Lgs n. 267/00 “ è stata soppressa la commissione edilizia e le relative funzioni sono state attribuite all’ufficio comunale che ne riveste la competenza.**

Art. 1.3 - Validità ed efficacia

1. Dalla data di entrata in vigore, il presente R.E. assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni aspetto delle opere edilizie e del processo di intervento edilizio nell'intero territorio comunale.
2. Il presente Regolamento non si applica, tuttavia, agli interventi edilizi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di Permesso di costruire in data antecedente quella di entrata in vigore.

CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI

Art. 2.1 - Immobili e costruzioni

1. Sono 'beni immobili' ai sensi dell'art. 812 del Codice Civile, o semplicemente '*immobili*':
 - *il suolo*, ovvero le unità di suolo o 'aree';
 - *le costruzioni edilizie*;
 - *gli alberi*;
 - *i corpi idrici* (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
2. *Costruzione edilizia*, alias *opera edilizia*, o semplicemente *costruzione* è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.
3. Ai fini del regolamento edilizio le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie :
 - *gli edifici*,
 - *gli impianti, o strutture tecnologiche*,
 - *le infrastrutture*,
 - *i manufatti diversi*.

Art. 2.2 - Edificio, alias **fabbricato**

1. Edificio
2. è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo.
3. **L'edificio residenziale deve essere destinato per la maggior parte della cubatura a residenza mentre la destinazione della rimanente parte deve escludere le attività industriali rientranti nell'elenco delle industrie insalubri di I e II classe, D.M. 05.09.1994 e che tali attività, invece, vanno ubicate in aree industriali.**

Art 2.3 - Impianto

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale , non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.

2. Sono ad esempio impianti le strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici) ; silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno , bacini di accumulo di liquidi o liquami, torri piezometriche, tralicci, nastri trasportatori, cabine elettriche, centrali termiche non di pertinenza di edifici, impianti di trasformazione di energia, impianti di potabilizzazione e di depurazione, discariche e inceneritori di rifiuti, autosilos meccanizzati e quanto può essere assimilato ai predetti.

3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate non determinanti locali utilizzabili sottostanti, piscine, e simili.

Art. 2.4 - Infrastruttura

1. Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.

2. Sono infrastrutture:

a) le *infrastrutture per la mobilità*: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;

b) le *infrastrutture*

tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

Art. 2.5 - Manufatti diversi

Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:

- a) le **opere di sostegno e di contenimento**: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
- b) le **recinzioni** in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
- c) le **pavimentazioni**, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- d) i **manufatti di servizio urbano e di arredo urbano**: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;
- e) le **opere cimiteriali** (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
- f) le **opere provvisionali**: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

Art. 2.6 - Unità organiche di immobili

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonchè i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.
2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le 'unità organiche', definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.
3. Fra le 'unità organiche', ai fini del R.E. si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:
 - a) le unità edilizie (U.E.),

- b) le unità fondiari,
- c) le unità impiantistiche,
- d) le unità infrastrutturali.

Art. 2.7 - Unità edilizia (U.E.) alias organismo edilizio

1. Si definisce *Unità edilizia* l'unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e dalle eventuali altre pertinenze.
2. Sono *pertinenze* di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza, o *lotto*, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali garages, , centrale termica e altri impianti), e inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.. Qualora l'edificio non abbia alcuna pertinenza esso coincide con l'U.E.
3. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e da luogo ad una propria U.E. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due U.E. indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica U.E.

Art. 2.8 - Unità fondiaria

1. Si definisce *Unità fondiaria* l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area, o porzione di suolo, individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica, e dalle sue eventuali pertinenze (costruzioni accessorie, alberature, ecc.); l'area cioè non è edificata, oppure le eventuali costruzioni soprastanti hanno un carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area.
2. Sono ad esempio unità fondiari:
 - le unità fondiari preordinate all'edificazione, dette anche '*lotti liberi*' o '*lotti ineditati*';
 - le '*corti comuni*', ovvero gli spazi scoperti di pertinenza di più unità edilizie circostanti;
 - gli *spazi collettivi urbani*, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
 - le *unità poderali*, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda .

Art. 2.9 - Unità impiantistica

Si definisce *Unità impiantistica* l'unità organica composta da un impianto, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali.

Art. 2.10 - Unità infrastrutturale

Si definisce *Unità infrastrutturale* l'unità organica composta da un'infrastruttura o un'insieme di infrastrutture, quale oggetto dominante, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali .

Art. 2.11 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio

1. Piano

Si definisce *piano di un edificio* l'insieme di spazi (chiusi o aperti e coperti) la cui superficie di calpestio è posta sulla medesima quota, oppure su quote non eccessivamente dissimili in rapporto all'altezza degli spazi stessi; in ogni caso sono su due piani diversi due spazi nei quali la quota dell'intradosso della chiusura o partizione superiore dell'uno è inferiore alla quota di calpestio dell'altro. Gli spazi che compongono un piano devono essere, almeno per alcune parti, fruibili (ossia con altezza utile almeno pari a m. 1,80), in caso contrario non determinano un piano.

Il piano può essere delimitato in tutto o in parte da chiusure perimetrali, o anche privo di chiusure perimetrali; l'intradosso della partizione superiore o della copertura può presentarsi piano, inclinato, voltato, ecc..

Se l'edificio non è residenziale i piani devono avere un'altezza non inferiore a 3.00 metri, che può essere ridotta ad un'altezza non inferiore a 2.70 metri previa deroga dell'art. 6 del D.P.R. 303/56.

L'altezza minima interna utile interna dei locali adibiti ad abitazione, ai sensi dell'art. 1 del D.M. n. 5/75, è fissata in metri 2.70 riconducibili a metri 2.40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Si chiarisce che gli spazi fruibili con altezza pari a 1.80 mt. devono riguardare limitate zone del piano (il 5 % dell'intera superficie del piano) e devono essere destinate a deposito o ripostiglio.

2. Soppalco

Si definisce *soppalco* una partizione orizzontale interna portante che determina, al di sopra e al di sotto, due spazi fruibili (ossia aventi un'altezza netta interna non inferiore a m. 1,80) e che interessa solo una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) inferiore ad 1/3 della superficie del vano stesso; il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano.

Una partizione orizzontale interna portante che determina al di sopra e al di sotto due spazi fruibili ed interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore ad 1/3 della superficie del vano stesso, si considera un solaio e determina quindi un ulteriore piano.

Le partizioni orizzontali interne portanti che non determinino al di sopra e al di sotto due spazi fruibili, nonché le partizioni orizzontali interne non portanti, si considerano attrezzature di arredo interne al vano, oppure infissi orizzontali interni al vano (ad esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.

I soppalchi per essere considerati abitabili devono avere un'altezza utile interna pari o superiore a m. 2.70.

3. Spazio interrato

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce *interrato* quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la *quota al suolo* per più di m. 0,90.

4. Spazio semi-interrato

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce *semi-interrato* quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore supera la *quota al suolo* per più di m. 0,90 e la posizione dell'estradosso della chiusura inferiore risulta ad una quota inferiore rispetto alla *quota al suolo* nella sua condizione altimetrica originaria.

5. Piano interrato

Un piano di un edificio è definito *interrato* quando è composto esclusivamente da spazi interrati. I piani *interrati* devono avere un'estensione non inferiore a quella del piano fuori terra immediatamente soprastante.

6. Piano semi-interrato

Un piano di un edificio è definito *semi-interrato* quando è composto esclusivamente da spazi semi-interrati. I piani *semi-interrati* devono avere un'estensione non inferiore a quella del piano fuori terra immediatamente soprastante.

7. Piano fuori terra

Si definiscono piani *fuori terra* tutti i piani dell'edificio salvo i piani interrati o semi-interrati.

8. Primo piano fuori terra

Si definisce *primo piano fuori terra* di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra.

9. Apertura

Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un edificio.

Sono ad esempio aperture:

- le finestre, di cui all'art. 900 del Codice Civile,
- le porte (pedonali o carrabili),
- i lucernai apribili.

CAPO III - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

PARAMETRI E MISURE RELATIVI AL SUOLO E ALLE COSTRUZIONI IN GENERALE

Art. 3.1 - Profilo di una costruzione

Per *profilo* di una costruzione si intende la linea chiusa che costituisce il contorno della proiezione ortogonale della costruzione su un piano.

Art. 3.2 - Sagoma lorda di una costruzione

1. Per *sagoma lorda* di una costruzione si intende la figura geometrica tridimensionale delimitata dall'insieme (involuppo) dei profili. La sagoma lorda pertanto rappresenta la forma esterna della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti (anche aggettanti o interrato o accessorie, ecc.).

2. Il *volume della sagoma lorda* è la misura in mc. della sagoma lorda.

Art. 3.3 - Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO)

1. Per *sedime* di una costruzione si intende il profilo della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti, proiettato sul piano orizzontale rappresentante il suolo. Non fanno parte del sedime quelle porzioni di suolo che sono soltanto rimodellate in relazione alla costruzione, ma non sono interessate da manufatti; sono viceversa parte del sedime quelle porzioni di suolo nelle quali il suolo stesso è stato interessato o integrato con materiali da costruzione idonei al suo consolidamento.

2. Per *superficie occupata (SO)* si intende la misura in mq. dell'area del sedime.

Art. 3.4 - Perimetro di attacco al suolo e impronta

1. Per *perimetro di attacco al suolo* di una costruzione si intende la linea chiusa che rappresenta la linea di contatto fra la costruzione (intesa comprensiva di tutte le sue parti) e la superficie del suolo.

2. Per *impronta* si intende la figura piana racchiusa dalla proiezione del perimetro di attacco al suolo sul piano orizzontale.

3. Per *superficie dell'impronta* si intende la misura in mq. dell'area dell'impronta.

Art. 3.5 - Sagoma lorda e sedime fuori ed entro terra

La linea di attacco al suolo delimita le parti della costruzione che si trovano fuori terra da quelle che si trovano entro terra.

In conseguenza sono definiti:

- la *sagoma lorda fuori terra* quale involucro dei profili delle parti fuori terra della costruzione;
- la *sagoma lorda entro terra*, quale involucro dei profili delle parti interrato;
- il *sedime fuori terra* quale proiezione sul piano orizzontale delle sole parti fuori terra della costruzione, e la *superficie occupata fuori terra* quale misura della sua area in mq.;
- il *sedime entro terra*, quale proiezione sul piano orizzontale delle sole parti entro terra della costruzione, e la *superficie occupata entro terra*, quale misura della sua area in mq.

Art. 3.6 - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)

1. Si definisce *superficie impermeabilizzata*, ai fini urbanistici, la misura in mq. di quella porzione di sedime interessata da costruzioni (fuori o entro terra) che impediscono alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o comunque riducono l'entità di tale penetrazione. Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.

2. Si definisce *superficie permeabile (SP)* di un lotto la porzione di questo che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazioni (ancorchè grigliate) o di costruzioni fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

Art. 3.7 - Quota al suolo (QS)

1. Si definisce *quota al suolo* di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso.

2. Qualora lungo il perimetro del sedime la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo il rilevato artificiale sulla base delle quote del terreno circostante.

3. Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'una coincide con un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'altra, tale tratto è escluso dal

computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione.

4. La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima di cui agli articoli successivi, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale.

Art. 3.8 - Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min.)

1. La *quota massima* di una costruzione è la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione, ad eccezione dei torrini scala.

2. La *quota minima* di una costruzione è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento della costruzione.

Art. 3.9 - Altezza da terra e profondità da terra

1. Si definisce *altezza da terra* di una costruzione la differenza tra le due quote Q_{max} e Q_S .

2. Si definisce *profondità da terra* di una costruzione la differenza tra le due quote Q_{min} e Q_S .

Art. 3.10 - Superficie di una unità organica

La superficie di una Unità organica (Unità Edilizia, Unità Fondiaria, ecc.) è la misura dell'area dell'Unità, proiettata sul piano orizzontale.

Art. 3.11 - Rapporto di occupazione

Si definisce *rapporto di occupazione* il rapporto percentuale fra la superficie occupata di una costruzione e la superficie fondiaria (SO/SF) oppure la superficie territoriale (SO/ST).

Art. 3.12 - Tasso di permeabilità

Si definisce *tasso di permeabilità* il rapporto percentuale fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (SP/SF) oppure la superficie territoriale (SP/ST).

PARAMETRI E MISURE RELATIVI AI SOLI EDIFICI

Art. 3.13 - Sagoma netta convenzionale (SA.N.)

1. Si definisce *sagoma netta convenzionale* di un edificio, o semplicemente *sagoma netta* (SA.N.), la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti dell'edificio.

In particolare la SA.N. è definita:

- dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali;
- dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti;
- dalla superficie di calpestio del piano più basso.

2. Sono quindi esterni alla SA.N.:

- gli elementi aggettanti a sbalzo che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti;
- le componenti di impianti dell'edificio che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta, quali ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purchè non costituiscano spazi tecnici praticabili.

Art. 3.14 - Sagoma netta fuori ed entro terra

1. Si definisce *Sagoma netta fuori terra* (SA.N.f.t.) la figura geometrica costituita dalla sagoma netta escludendo da questa gli spazi interrati.

La sagoma netta fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.

2. Si definisce *sagoma netta entroterra* (SA.N.e.t.) la figura geometrica che costituisce la differenza fra la sagoma netta e la sagoma netta fuori terra.

Art. 3.15 - Volume della sagoma netta di un edificio (V.sa.n.)

Si definisce *Volume della sagoma netta di un edificio* la misura in mc. del volume della figura geometrica definita sagoma netta.

Art. 3.16 - Volume della sagoma netta fuori terra (V.sa.n.f.t.)

Si definisce *Volume della sagoma netta fuori terra* la misura in mc. della figura geometrica definita sagoma netta fuori terra.

Art. 3.17 - Involucro (INV)

Si definisce *involucro* di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio.

L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma netta, ma non comprende gli spazi aperti coperti.

Art. 3.18 - Involucro fuori ed entro terra

Si definisce *involucro fuori terra* (INV.f.t.) la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio, escludendo da questo i piani interrati.

L'involucro netto fuori terra è delimitato verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.

Si definisce *involucro entrotterra* la figura geometrica che costituisce la differenza fra l'involucro totale e l'involucro netto fuori terra.

Art. 3.19 - Volume dell'Involucro (V.inv.)

Si definisce *volume dell'involucro di un edificio* la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro.

Art. 3.20 - Volume dell'involucro fuori terra (V.inv.f.t.)

Si definisce *volume dell'involucro fuori terra* di un edificio la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro netto fuori terra.

Art. 3.21 - Superficie coperta (SQ)

Si definisce *superficie coperta* di un edificio la figura piana che costituisce la proiezione della sagoma netta fuori terra sul piano orizzontale.

Art. 3.22 - Rapporto di copertura (SQ/SF)

Si definisce *rapporto di copertura* il rapporto percentuale fra la superficie coperta di un edificio e la superficie fondiaria.

Art. 3.23 - Superficie utile (SU)

1. La Superficie utile (SU) di una unità immobiliare è data dalla somma della superficie netta di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'U.I., salvo quelli che costituiscono sue pertinenze .

2. La SU di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle SU delle sue U.I.

Art. 3.24 - Superficie accessoria (SAC)

1. La Superficie accessoria (SAC) è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili, chiusi oppure aperti e coperti, dell'unità edilizia:

a) spazi aperti coperti di qualunque genere, salvo gli spazi di collegamento verticale, ad esempio le scale (comprehensive dei relativi pianerottoli intermedi che non disimpegnano vani), le rampe, i vani di ascensori e montacarichi;

b) spazi di servizio dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari: ad esempio soffitte condominiali, depositi (**non per alimenti**), locali di servizio condominiale in genere;

c) spazi di circolazione e collegamento orizzontale, al servizio di più unità immobiliari: ad esempio atrii e androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili;

d) spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio: ad esempio centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili);

e) pertinenze chiuse delle singole unità immobiliari.

2. Gli spazi chiusi di pertinenza delle singole unità immobiliari, di cui alla precedente lettera e), e cioè esclusivamente: cantine, autorimesse pertinenziali (**intese come box -auto o spazio destinato a parcheggio dei residenti**), soffitte pertinenziali, si considerano SAC solamente alle seguenti condizioni:

- si trovino in piani interrati;

- oppure, se posti in piani non interrati, la loro superficie complessiva non ecceda il 40% della SU dell'unità edilizia.

Detti spazi, ad eccezione delle soffitte pertinenziali, devono essere identificati esclusivamente nei piani interrati, seminterrati o piani terra, in quest'ultimo caso non devono essere funzionalmente inseriti nell'unità immobiliare di cui sono pertinenza.

Si precisa che i locali seminterrati o interrati devono essere destinati esclusivamente a scopi non residenziali e non lavorativi

Nel caso di eccedenza la parte eccedente è considerata SU essa stessa.

Art. 3.25 - Specificazioni sulla misurazione della SU e della SAC

1. Sia la SU che la SAC si misurano al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedi tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili), e al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore).

2. Non costituiscono né SU, né SAC le superfici dei seguenti elementi:

- i porticati con servitù di uso pubblico;

- gli spazi di collegamento verticale: ad esempio le scale (comprehensive dei relativi pianerottoli intermedi che non disimpegnano vani), le rampe, i vani di ascensori e montacarichi;

- tutti gli spazi scoperti: ad esempio le terrazze di copertura parziale o totale di edifici, anche se praticabili, e i balconi scoperti;

- tutti gli spazi non fruibili.

3. Per le scale che disimpegnano più unità immobiliari diverse, i pianerottoli di partenza e di arrivo costituiscono SAC in quanto spazi comuni di circolazione orizzontale; per le scale interne ad una unica unità immobiliare (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili) gli spazi di partenza e di arrivo costituiscono SU.

4. Le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza netta media superiore a m. 3,20 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale

di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono SU se chiuse, o SAC se aperte e coperte.

5. Si considerano 'cantine' (e quindi SAC) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure vani posti nel primo piano fuori terra. Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.

6. I vani sottotetto (o soffitte):

a) sono considerati parte integrante della U.I. qualora siano di uso esclusivo di una U.I. ed abbiano una superficie illuminante pari o superiore a un ventesimo (1/20) della superficie di pavimento;

b) sono considerati pertinenze della U.I. qualora siano di uso esclusivo di una U.I. ma abbiano una superficie illuminante inferiore a quella indicata alla lettera precedente;

c) sono considerati spazi comuni della U.E. qualora siano condominiali o comunque di uso comune a più U.I..

Le parti fruibili dei sottotetti costituiscono pertanto SU nel caso a), costituiscono SAC nei casi b) e c).

I vani sottotetto (o soffitte) devono essere considerati ad uso abitativo se di altezza in media pari o superiore a m. 2.70 ed allo spiovento di m. 1.80.

7. Nelle unità immobiliari residenziali i vani di altezza netta media superiore a m. 5,00 sono computati come SU per il doppio della loro superficie.

8. I torrini scala, ovvero la parte della costruzione al di sopra dell'ultimo solaio di copertura, vanno intesi quali volumi tecnici ed in quanto tali non rilevano ai fini del volume e dell'altezza.

Art. 3.26 - Superficie Complessiva (SC)

1. La Superficie Complessiva (SC) degli edifici è data convenzionalmente dalla seguente formula:

$$SC = SU + 0,6 SAC$$

nella quale SU = Superficie utile di cui all'art. 3.23 e SAC = Superficie accessoria di cui all'art. 3.24.

2. La SC è la misura che si utilizza nel calcolo dell'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF.

3. Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a) quel

determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la superficie accessoria costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.

Art. 3.27 - Altezza utile

1. L'*altezza utile* in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto; la misura va effettuata senza tener conto:

- delle travi ricalate,
- delle irregolarità e dei punti singolari,
- delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi),
- degli infissi interni, o controsoffitti.

2. L'altezza utile è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 2.70 o spazi aventi un'altezza non inferiore a 1.80 m. che devono necessariamente riguardare limitate zone - 5% - del vano e devono essere destinati a deposito o ripostiglio), e di quelli non fruibili.

3. Ai soli fini della verifica dell'idoneità igienico-sanitaria, l'altezza utile va misurata tenendo conto della presenza di controsoffitti.

Art. 3.28 - Altezza utile netta media

1. L'*altezza utile netta* di un punto di uno spazio chiuso o di un spazio aperto coperto corrisponde alla misura dell'altezza utile, come definita all'articolo precedente, tenendo però conto, in eventuale detrazione:

- delle attrezzature di arredo fisso interne al vano,
 - degli infissi interni, o controsoffitti.
- ai soli fini della verifica dell'idoneità igienico-sanitaria, l'altezza utile netta va misurata tenendo conto della presenza di controsoffitti.

2. L'altezza utile netta media di un vano, quando l'intradosso superiore è inclinato o voltato, è data dalla media delle altezze utili nette, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili.

3. L'altezza utile netta media (h) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla legge e dal Regolamento Edilizio.

Art. 3.29 - Altezza del fronte di un edificio (HF)

1. Si definisce altezza di un fronte di edificio l'altezza del punto più alto della sua intersezione con l'estradosso del solaio di copertura, quando questo ha un'inclinazione non maggiore del **20 %**. Tutti i volumi tecnici (torrino scala), pero, non rilevano ai fini del computo dell'altezza.

2. Quando l'inclinazione del solaio di copertura supera il 40%, l'altezza del fronte si assume pari al punto più alto dell'estradosso del solaio stesso.

3. Le altezze di cui ai commi precedenti si misurano dalla quota media, lungo il fronte, del piano di utilizzo esterno del terreno ai piedi di ciascun fronte: e cioè dal piano finito del marciapiede stradale, o dell'area cortiliva, o del terreno naturale sistemato (a prescindere dalla eventuale presenza di rampe di accesso a piani interrati).

4. Dalla misura dell'altezza restano esclusi:

- i vani tecnici,
- le componenti di impianti dell'edificio,
- gli spazi non fruibili,
- i parapetti di coperture piane, purchè di altezza non superiore a m. 1,20.

Art. 3.30 - Altezza di un edificio (H)

Si definisce altezza di un edificio la media delle altezze dei suoi fronti.

Art. 3.31 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)

1. Per *numero di piani di un edificio* (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:

- dei piani interrati;

- dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino in alcun punto l'altezza utile di m. 2,40.

2. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

Art. 3.32 - Superficie di vendita (SV)

Si definisce superficie di vendita di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purchè non adibiti all'esposizione di merce.

Art. 3.33 – Definizione di commercio all'ingrosso ed al dettaglio

Si definisce:

a) commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;

b) commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

Art. 3.34 – Definizione esercizi di vendita e modalità di vendita dei prodotti

Si definiscono:

- a) Esercizi di vicinato: quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq. al netto di mostre ed esposizioni che non comportano vendita diretta .
- b) Medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti di cui al punto a) e fino a 2.500 mq..
- c) Grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto b).
- d) Centro commerciale: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura con destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
- e) Gli esercizi o i centri commerciali che vendono prodotti alimentari e non alimentari si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% della superficie di vendita complessiva;
- f) Forme speciali di vendita al dettaglio:
 - 1) la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;
 - 2) la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
 - 3) la vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione;
 - 4) la vendita presso il domicilio dei consumatori.

PARTE II - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

CAPO IV - PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 4.1 – Interventi subordinati a permesso di costruire

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Art. 4.2 Caratteristiche del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso.
3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 4.3 Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione **da parte del Comune** dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio,

ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Art. 4.4 – Competenza al rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

Art. 4.5 – Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 490/1999 (**ora D.Lgs n. 42 del 2004 e sue m.e.i**), e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell' articolo 7 della Legge n. 241/1990.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli

strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 4.6 – Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 4.7 – Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 17 comma 3 del T.U. 380/2001, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5 della Legge n. 109/1994, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.
4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio.
5. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
6. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.
7. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
8. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di

ristrutturazione edilizia, Codesto Comune ha comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni.

Art. 4.8 – Riduzione o esonero del contributo di costruzione

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dal successivo art. 4.9.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della Legge n. 153/1975;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzarsi su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art. 4.9 – Convenzione –tipo

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui al primo comma del precedente articolo, il Comune approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri ai quali debbono uniformarsi le convenzioni nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

2. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Art. 4.10 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 4.7, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall' articolo 4.8, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 4.11 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati , va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del T.U. n. 380/2001, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge n. 241/1990 e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dall'ufficio competente, nonché i pareri di cui all'articolo 4.14 sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 4.13, il competente ufficio convoca una conferenza di servizi. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del D.Lgs. n. 490/1999 (**ora art. 25 del D.Lgs n. 42/2004 e sue m. e i.**).

7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

9. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare.

10. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all' articolo 5.1 comma 6, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

Art. 4.12 - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

A seguito del D.P.R. 447/1998, è stato istituito lo Sportello Unico per le Attività Produttive.

I procedimenti attivati sulla base delle disposizioni normative sopra menzionate consentono, attraverso lo S.U.A.P., di presentare istanze riguardanti la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di impianti produttivi con riferimento ad un unico interlocutore, all'interno dell'Amministrazione comunale, anche per quanto compete i pareri di enti e organi esterni. Occorre indicare nella modulistica del permesso di costruire quali pareri è necessario richiedere in funzione all'intervento proposto. In relazione ai pareri richiesti è necessario produrre la relativa documentazione di supporto. La modulistica e l'elenco dei documenti necessari, per ciascun sub-procedimento, è reperibile presso il competente servizio attivato presso la sede municipale.

Art. 4.13 – Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

Con riferimento al TU n. 380/2001 viene istituito lo sportello unico per l'edilizia cui compete la responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio per quanto attiene l'urbanistica e l'edilizia.

Tale ufficio provvede in particolare:

a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il

certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo n. 490/99;

b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990 n. 241 nonché delle norme comunali di attuazione;

d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del Testo Unico 380/01.

CAPO V – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’

Art. 5.1 – Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 4.1 e quelli di cui all'art. 6 del T.U. che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 4.1 comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 443/2001, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

4. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione.

5. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

6. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 4.7

Art. 5.2 – Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. 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, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi. Il termine di trenta

giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Art. 5.3 – DOCUMENTI

Art. 5.4 – Documentazione suppletiva specificamente richiesta a corredo della Denuncia di inizio attività per attività produttive

1. Per interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività produttive o comunque caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, occorre presentare inoltre la seguente documentazione:

- a) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi del D. Lgs. 152/1999, del D.Lgs. 258/2000 e successive modificazioni e integrazioni, da presentare al momento dell'insediamento dell'attività;
- b) domanda di autorizzazione regionale allo scarico in atmosfera, ai sensi degli Artt. 6 e 15 del D.P.R. 203/1988 e successive modificazioni e integrazioni, nel caso in cui siano previste nuove emissioni o modifiche alle esistenti autorizzate;

- c) richiesta di esame del progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, qualora l'attività rientri tra quelle previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689; qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, firmata dal Titolare della Denuncia di inizio attività, che attesti la non appartenenza alle attività soggette a prevenzione incendi di cui al punto precedente;
- d) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 5 del D.P.C.M. 1/3/1991 e successive modificazioni ed integrazioni;
- e) **Dichiarazione a firma del progettista e del committente**, completa di relazione tecnica, attestante che l'intervento edilizio è realizzato nel rispetto delle norme e prescrizioni di cui al **D.M. 23/11/1982** e successive modificazioni ed integrazioni, nel caso di edifici adibiti ad attività industriale e artigianale, qualora il volume adibito alle suddette attività sia superiore a 5.000 mc, o per le imprese con più di 20 addetti.
- f) **Planimetrie del lay-out aziendale** indicante la distribuzione ipotizzata delle macchine e degli impianti.
2. Nel caso di nuova costruzione di insediamenti destinati ad attività produttive, qualora al momento della richiesta di permesso di costruire non sia definibile il tipo di attività produttiva che si insedierà, e gli impianti tecnologici in essa inseribili, la documentazione di cui ai precedenti punti a), b), c), d), e), f), g) dovrà essere inoltrata anticipatamente rispetto all'insediamento dell'attività nella struttura edilizia oggetto di intervento.

Art. 5.5 – Documentazione suppletiva specificamente richiesta a corredo della Denuncia di inizio attività per attività agricole

- a) Nei casi di richiesta di gratuità della Denuncia di inizio attività ai sensi della Legge 10/1977 e successive modificazioni: **certificato comprovante il requisito di “Imprenditore agricolo a titolo principale”** ai sensi dell'art. 12 della **L. 09/05/75 n. 153**;

- b) **Relazione e/o documentazione illustrativa** atta a dimostrare che l'intervento proposto è finalizzato a reali esigenze agricole ed è in funzione della conduzione del fondo, dell'utilizzo agricolo del suolo e che la costruzione è strettamente necessaria e proporzionale all'entità e alla conduzione del terreno;
- c) **Rilievo** (in adeguata scala di rappresentazione grafica) **degli edifici esistenti** con indicazione del posizionamento planimetrico, delle dimensioni e destinazioni d'uso di ciascun ambiente;
- d) **Stato di fatto poderale** alla data riportata nelle N.T.A. del P.R.G. vigente, costituito da estratto storico catastale a tale data, planimetria catastale relativa ad eventuali rogiti o atti notarili intercorsi;

Qualora prescritto dal P.R.G. vigente, il richiedente dovrà, preventivamente rispetto alla Denuncia di inizio attività, ottenere l'approvazione di un **Piano di Sviluppo Agricolo**, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa regionale in materia.

Art. 5.6 – Documentazione suppletiva riguardante elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati ai sensi del D.L.gs. 490/99 o dal PRG.

Per gli interventi su edifici classificati dal D.Lgs 490/99 (ora art. 25 del D.Lgs n. 42/2004 e sue m. e i.) o dal P.R.G. come storici, tutelati o vincolati a determinate categorie di intervento conservativo, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui ai precedenti articoli:

- a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- b) rilievo dello stato edilizio, in scala non inferiore a 1:50, con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive e dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;

- c) rilievo fotografico di tutti i particolari architettonici e decorativi sia interni che esterni);

- d) relazione storica comprendente: planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;

- e) relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di restauro che si intendono seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento.

CAPO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 6.1 - Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta del permesso di costruire. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio potrà dettare specifiche prescrizioni riguardanti il decoro del cantiere.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti le aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al Comune separata domanda di concessione temporanea del suolo, per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione di plateatico, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza. Nel caso di occupazione di suolo pubblico il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e sub-vedenti, e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, della larghezza minima di m. 0,9, utilizzabile anche da parte dei portatori di disabilità motoria.

6. Ai sensi del D.Lgs. 494/96, nel testo vigente, il committente e il responsabile dei lavori, ha l'obbligo di notificare all'organo di vigilanza territorialmente competente (Azienda U.S.L. – Dipartimento di Prevenzione e Direzione Provinciale del Lavoro – Servizio Ispezione) i cantieri edili nei seguenti casi:

- cantieri in cui la durata presunta dei lavori è superiore a 30 giorni lavorativi e in cui sono occupati contemporaneamente più di 20 lavoratori;
- cantieri la cui entità presunta è superiore a 500 uomini/giorno;
- cantieri i cui lavori comportino rischi particolari, in base al seguente elenco:
 - Lavori che espongono i lavoratori a rischi di seppellimento o di sprofondamento a profondità superiore a m. 1,5 o di caduta dall'alto da altezza superiore a m. 2, se particolarmente aggravati dalla natura dell'attività o dei procedimenti attuati oppure dalle condizioni ambientali del posto di lavoro o dell'opera.
 - Lavori che espongono i lavoratori a sostanze chimiche o biologiche che presentano rischi particolari per la sicurezza e la salute dei lavoratori oppure comportano una esigenza legale di sorveglianza sanitaria.
 - Lavori con radiazioni ionizzanti che esigono la designazione di zone controllate o sorvegliate, quali definite dalla vigente normativa in materia di protezione dei lavoratori dalle radiazioni ionizzanti.
 - Lavori in prossimità di linee elettriche in tensione.
 - Lavori che espongono ad un rischio di annegamento.
 - Lavori in pozzi, sterri sotterranei e gallerie.
 - Lavori subacquei con respiratori.
 - Lavori in cassoni ad aria compressa.
 - Lavori comportanti l'impiego di esplosivi.
 - Lavori di montaggio o smontaggio di elementi prefabbricati pesanti.

7. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

Art. 6.2 – Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo. Variazioni minori in corso d'opera.

1. Le modifiche a denuncia di inizio attività o a permessi di costruire che si rendano necessari dopo l'inizio dei lavori sono soggette :

- a denuncia di inizio attività, se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, e qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie

La denuncia di inizio attività, nei limiti di cui sopra, può' essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori o dei termini di validità del termine abilitativo;

- richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione

Il permesso di costruire di cui al precedente comma è presentato e rilasciato se conforme agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, nel caso di interventi su immobili assoggettati alle discipline del D.Lgs 490/99, degli atti di assenso necessari.

CAPO VII – CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE

Art. 7.1 – Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività.

1. Il competente funzionario comunale entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività provvede:
 - a verificare la completezza della documentazione presentata;
 - ad accertare che la tipologia dell'intervento asseverato rientri nell'ambito delle fattispecie disciplinate ai sensi del Capo IV del presente REC a denuncia di inizio attività;
 - a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo;

2. Entro 30 giorni dalla presentazione il competente funzionario comunale provvede ove necessario a richiedere l'integrazione. In tal caso il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora il dirigente comunale preposto accerti l'inammissibilità della denuncia, provvede a notificare l'ordine motivato di non eseguire i lavori.

3. E' previsto un controllo dell'opera sia in corso di realizzazione che ad ultimazione dei lavori nell'osservanza dei seguenti criteri: i controlli, effettuati anche a campione, riguardano una percentuale non inferiore al 30 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione. Le modalità di scelta dei controlli in ragione della tipologia di interventi e degli usi previsti è fissata con specifico atto deliberativo Comunale, detti controlli verranno effettuati in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo.

Art. 7.2 – Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire.

1. E' previsto un controllo dell'opera sia in corso di realizzazione che ad ultimazione dei lavori nell'osservanza dei seguenti criteri: i controlli, effettuati anche a campione, riguardano almeno una percentuale non inferiore al 20 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione. Le modalità di scelta dei controlli in ragione della tipologia di interventi e degli usi previsti è fissata con specifico atto deliberativo Comunale.
2. Qualora si riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel titolo abilitativo il competente dirigente comunale assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

CAPO VIII - CONCLUSIONE DELLE OPERE

Art. 8.1 – Scheda tecnica descrittiva

Ogni immobile oggetto di intervento edilizio eccedente la manutenzione ordinaria deve essere dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono. In detta scheda, il cui facsimile è soggetto a specifico atto deliberativo comunale, sono contenuti:

- i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile;
- i dati metrici e dimensionali;
- dati in ordine alle prestazioni fornite;
- estremi dei provvedimenti di legittimazione comunali;
- dichiarazione a firma di tecnico abilitato di rispondenza dell'edificio ai requisiti obbligatori;
- dichiarazione a firma di tecnico abilitato di verifica effettuati sia in corso d'opera che finali;
- attestazione a firma di tecnico abilitato di conformità al progetto approvato ed alle eventuali varianti in corso d'opera;
- copia delle analisi geologiche effettuate;
- copia del certificato di collaudo delle opere in c.a. ex legge 1086/71 o dichiarazione di idoneità statica a firma di tecnico abilitato nei casi previsti dalla normativa vigente in materia;
- copia ulteriori certificazioni *ed autorizzazioni* previste per legge (esempio: impianti tecnologici, ascensore, emissioni in atmosfera, etc)

La scheda tecnica è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'art. 481 del Codice penale, da un professionista abilitato.

Art. 8.2 – Certificato di agibilità.

A. Oggetto

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegato copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell' articolo 6 del Regio Decreto-Legge n. 652/1939, e successive modificazioni e integrazioni.

B. Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui al precedente comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della Legge n. 10/1991, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del T.U. n. 380/2001

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui alla lettera B comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

a) certificato di collaudo statico;

b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del T.U. n. 380/2001;

c) la documentazione indicata alla lettera B comma 1;

d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui alla lettera B comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Art. 8.3 - Tolleranze costruttive

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusività le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola misura lineare dichiarata in sede di progetto, le seguenti percentuali:

- 1% per le misure lineari superiori a m. 20;
- 2% per le misure lineari comprese fra m. 2 e m. 20;
- 4% per le misure lineari inferiori a m. 2.

In ogni caso non è mai considerabile nell'ambito della tolleranza una difformità dalla misura dichiarata superiore a m. 0,3.

2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per quanto riguarda gli aspetti metrici delle opere riguardanti il soddisfacimento dei requisiti definiti cogenti.

3. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal D. Lgs. 490/1999 e di edifici assoggettati a vincoli di tutela dalla normativa tecnica di attuazione del P.R.G.

Art. 8.4 - Elenco dei tecnici verificatori

1. Il Comune può istituire un elenco di tecnici verificatori, qualora risulti necessario avvalersi dell'opera di professionisti esterni alla struttura amministrativa, per adempiere ai compiti di verifica di conformità delle opere edilizie.

2. L'elenco, composto da non meno di dieci nominativi, è adottato, con deliberazione comunale, attingendo da elenchi nominativi, forniti dagli Ordini e Collegi professionali, di professionisti qualificati aventi almeno quattro anni di iscrizione ai rispettivi Ordini e Collegi; con la medesima delibera si determinano inoltre le modalità di compenso.

2.bis L'elenco di cui al precedente comma 2 può prevedere oltre ai professionisti indicati dagli ordini e dai Collegi Professionali, anche Enti, organismi e Società competenti nella specifica materia

3. Non possono fare parte dell'elenco i membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

4. Gli incarichi di verifica a professionisti esterni sono assegnati a rotazione fra tutti i tecnici compresi nell'elenco adottato, seguendo l'ordine alfabetico.

5. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori ed alla costruzione dell'opera; in tal caso l'incarico di verificatore viene assegnato al tecnico successivo nell'elenco.

6. L'elenco dei tecnici verificatori è aggiornato e riadottato ogni tre anni; ciascun tecnico non può essere iscritto nell'elenco per più di due volte consecutive.

CAPO IX - DISPOSIZIONI VARIE

Art. 9.1 - Costruzioni legittimate a tempo determinato

1. Le costruzioni realizzate sulla base di regolari permessi di costruire sono legittimate di norma a tempo indeterminato.

2. Il solo caso in cui una costruzione può essere legittimata a tempo determinato, è la costruzione su suolo pubblico sulla base di una "concessione di occupazione di suolo pubblico" come definita dal Regolamento Comunale per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche.

L'eventuale rilascio di permessi di costruire per la realizzazione di costruzioni nei casi di cui al comma precedente è atto indipendente dall'atto di concessione amministrativa ed è sempre accompagnato da una convenzione, con relativa polizza fideiussoria, con la quale il concessionario si impegna alla rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino del sedime alla scadenza del periodo concesso; la convenzione può essere rinnovata.

Art. 9.2 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano. **Ogni edificio deve avere un programma di manutenzione ordinaria almeno ventennale interno ed esterno agli edifici stessi.**

2. Il Dirigente competente può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario per accertare le condizioni degli edifici.

3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.

4. Qualora non provveda, il Dirigente competente potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.

5. Decorso inutilmente tale termine, si darà corso all'applicazione delle sanzioni di cui all' Art. 106 del T.U./1934 della legge comunale e provinciale; ed inoltre l'amministrazione comunale ha facoltà di procedere in danno del proprietario stesso per far eseguire quelle opere di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.

6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Art. 9.3 - Richiesta in sanatoria

1. Nei casi di richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività in sanatoria ai sensi della vigente normativa in materia, ove ricorrano le condizioni di legge, la richiesta può essere presentata al Dirigente competente dall' avente causa, in conformità alle norme del presente Regolamento.

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

a) relazione descrittiva dell'intervento con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;

b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite, e con grafia diversa le opere eseguite in parziale difformità;

c) atto sostitutivo di notorietà nel quale sia esplicitamente dichiarata la data di avvenuta esecuzione delle opere in parziale difformità, per le quali si richiede la sanatoria.

Sulla richiesta di sanatoria il Dirigente competente, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, si pronuncia entro sessanta giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi respinta.

Art. 9.4 - Dichiarazione di inabitabilità

Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco può ordinare inabitabile o non usabile una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell' Art. 222 del R.D. n 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.

L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata nè data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

L'ordinanza di inabitabilità si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di verifiche a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

Art. 9.5 - Utilizzazione abusiva

Il proprietario che abita o usa, ovvero consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare priva del certificato di conformità edilizia o di equivalente dichiarazione di abitabilità o usabilità o di altra licenza d'uso, è denunciato all'autorità giudiziaria

Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Dirigente competente indicherà i lavori da eseguire e porrà un termine per la regolarizzazione; trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ad ulteriore denuncia giudiziaria.

Art. 9.6 - Progetti e programmi per settori specifici

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio adotta, ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare:

- a) per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
- b) per le zone di recupero
- c) per le zone verdi;

- d) per l'arredo urbano ed il colore;
- e) per la viabilità ed il traffico;
- f) per il commercio ed i pubblici esercizi;
- g) per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici ed al R.E., anche alle prescrizioni relative, in quanto applicabili. Tale verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

PARTE III - Norme sul rapporto fra costruzioni e contesto

CAPO X – DISTANZE

Art. 10.1 - Distanza da un confine

1. La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso e sul confine considerato.

2. Non si considerano nella misura della distanza:

- i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m. 0,9;
- gli elementi aggettanti a sbalzo, purchè non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 1,50;
- le componenti di impianti degli edifici purchè non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 1,50.

La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.

Art. 10.2 - Distanze minime dai confini

1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:

- D1 = distanza dal confine di proprietà,
- D2 = distanza dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico.

2. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.

Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli *edifici*, e per analogia agli *impianti*, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano per quegli edifici o impianti che non presentino uno sviluppo in altezza superiore a m. 0,90 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrate); non si applicano inoltre alle *infrastrutture* e ai *manufatti diversi*, fatte salve le norme del C.C. relative ai muri di recinzione di altezza superiore a 3 m.

Art. 10.3 - Distanza dal confine di proprietà (D1)

1. Negli interventi MO, MS, RC:

D1 = valore preesistente

2. Negli interventi di RE:

D1 maggiore o uguale al valore preesistente.

3. Negli interventi di NC, RI, AM e nella generalità dei casi:

D1 maggiore o uguale a mt. 5,00

4. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi RI, AM sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.

Art. 10.4 - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (D2)

1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza D2 è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone omogenee F e G oppure zone stradali o ferroviarie, ai sensi del Piano Regolatore Generale e della legislazione urbanistica vigente) da zone con destinazione diversa; non si considera il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.

2. Per la distanza D2 i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 del precedente art. 10.3; valori inferiori non sono mai ammessi.

3. Nel caso di confine con zona stradale, la distanza D2 dal limite stradale può essere fissata dagli strumenti urbanistici, in misura diversa da quella di cui ai commi precedenti, in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento applicativo e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 10.5 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)

1. Si definiscono *chiusure verticali* di un edificio le sue *pareti perimetrali* (verticali o sub-verticali), nonchè i relativi *infissi*. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune '*pareti*' nel significato del termine più generale 'chiusure verticali'.

2. Si definisce convenzionalmente *distanza fra pareti antistanti di due edifici*, o semplicemente *distanza fra due edifici* (D3), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto. **Non si considerano nella misura della distanza gli elementi aggettanti a sbalzo, purchè non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 1.50.**

3. Si definisce *parete* (o porzione di parete) *antistante* (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma precedente (e non infinita).

4. Nella misura della distanza fra due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente art. 10.1.

5. La distanza fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

6. La distanza fra un accessorio pertinenziale con altezza massima 2,50 m e l'edificio principale deve essere pari ad almeno metri 6.

7. Negli interventi MO, MS, RC:

D3 = valore preesistente.

8. Negli interventi di RE:

D3 maggiore o uguale al valore preesistente.

9. Negli interventi di NC, RI, AM quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00:

D3 maggiore o uguale a m. 10,00.

10. Negli interventi di NC, RI, AM, quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00:

D3 maggiore o uguale a mt. 10,00,

D3 maggiore o uguale all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.

11. Gli interventi di ampliamento (AM) sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai commi 8 e 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai commi 8 e 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

12. Nei casi di cui ai commi 7, 8 e 9 qualora entrambi le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a:

D3 = mt. 3,00.

13. Ai fini del presente articolo del R.E. non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

Art. 10.6 - Deroghe alle distanze

1. Le norme di cui ai precedenti Artt. 10.3, 10.4 e 10.5 relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate, previa approvazione del Consiglio Comunale, per interventi riguardanti:

a) edifici e impianti di interesse pubblico ;

b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli 10.3 e 10.5 nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse.

CAPO XI - NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI

Art. 11.1 - Facciate degli edifici e tinteggiature

Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

E' istituita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quale organo consultivo composto da esperti con particolare e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio. La commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime parere obbligatorio in merito al rilascio di autorizzazione paesaggistica di cui agli artt. 146, 147 e 157 del D.Lgs 42/2004 e sue m. e i.

Inoltre ha il compito di consulenza su tutte le questioni di particolare rilevanza che l'amministrazione Comunale o l'Ufficio Tecnico Comunale ritiene opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e del miglioramento della qualità urbana e sulle questioni relative al decoro e alla morfologia delle costruzioni.

La commissione svolge le proprie funzioni in aderenza alle norme della parte terza. BENI PAESAGGISTICI - dei Codici dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto Legislativo del 22.01.2004 n. 42 come modificato dal D.Lgs 157/06, secondo le direttive regionali derivanti dalla L.R. n. 10/82.

Il parere della Commissione del Paesaggio è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 del codice dei beni culturali e del paesaggio e dell'art. 16 del D. L.gs. 157/06.

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nell'ambito delle proprie competenze, potrà coordinare la propria attività con quella dei comuni limitrofi onde promuovere omogeneità e coerenza di comportamento nei luoghi o nei beni contigui.

Non essendo il comune dotato di commissione edilizia, ai sensi del comma 2 dell'art. 41 della legge regionale sul Governo del territorio n. 16 del 22.12.2004, l'organo collegiale è costituito dal responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia, con funzioni di presidente, e da quattro esperti designati dal consiglio comunale con voto limitato.

I quattro esperti della commissione per il paesaggio sono designati dal consiglio comunale, tra personalità esperte in Beni Ambientali, Storia dell'Arte, Discipline Agricole Forestale, Naturalistiche Storiche, Pittoriche, Arti Figurative e Legislazione Beni Culturali.

Il Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è un funzionario del Comune.

Il c.c. presceglie i componenti di cui al precedente comma su base fiduciaria sentiti anche gli Ordini professionali e le organizzazioni più rappresentative del settore edile nonché le associazioni ambientaliste con rappresentanza nazionale, le Università, e i sindacati professionali regolarmente riconosciuti.

In ogni caso i componenti non possono essere scelti tra i rappresentati di Enti o Istituzioni, ai quali per legge è demandato un parere specifico e autonomo sulla materia.

I componenti durano in carica per la durata del mandato del consiglio comunale e possono essere rinominati una sola volta.

Il componente che cessa dall'ufficio prima della scadenza, per decadenza, dimissioni o morte, viene sostituito con la medesima modalità e il sostituto resta in carica fino al compimento del periodo per il quale era stato nominato il componente sostituito.

Gli esperti assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive sono dichiarati automaticamente decaduti. Il Consiglio comunale provvede alla sostituzione.

Le riunioni della Commissione sono valide quando intervengono almeno la metà dei componenti, oltre al presidente o al vicepresidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza semplice dei presenti.

I componenti non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti elaborati da loro o da società o associazioni professionali di cui siano componenti o consulenti o alla cui esecuzione siano comunque interessati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale della riunione.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame. Per argomenti di particolare importanza la Commissione può invitare alle adunanze, senza diritto di voto, esperti di particolari settori o materie e rappresentanti di categorie sociali interessate.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza semplice dei presenti.

All'atto dell'insediamento la Commissione, su proposta del Presidente, approva a maggioranza qualificata le procedure relative:

- alla convocazione delle riunioni;**
- alla modalità di espressione del parere, tutelando le eventuali relazioni di minoranza;**
- alla verbalizzazione delle riunioni;**
- alla vidimazione degli atti e degli elaborati;**
- alle modalità di esame delle pratiche.**

Il compenso del componente della Commissione è pari, per ogni riunione, al gettone di presenza del consigliere comunale ed è aggiornato con le medesime modalità.

Al segretario viene corrisposta, se la commissione si riunisce al di fuori dell'orario di servizio, una indennità corrispondente a quella dei componenti, ridotta del 20%.

I compensi vengono liquidati ogni trimestre.

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc..

2. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, l'eventuale modifica del colore preesistente è sottoposta alla approvazione di specifica proposta da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, sulla base di elementi idonei a illustrare il risultato prefissato.

3. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto, fatto salvo il parere del competente Servizio comunale che può avvalersi del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

4. Il Comune si riserva di adottare un Piano del Colore, ovvero un campionario di colori da rispettare, depositato presso il Servizio competente, anche articolato per zone diverse nel territorio comunale o limitato ad alcune di tali zone.

Art. 11.2 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

2. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico, di larghezza superiori a m. 0,10, fino ad un'altezza da terra di m. 6,00, e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.

3. Negli edifici preesistenti alla data di adozione del presente R.E. sono ammessi i seguenti aggetti:

- aggetti di non più di cm. 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo;
- aggetti fino a non più di cm. 150 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno 60 cm. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
- le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m., misurata dal piano del marciapiede, o di m. 4.50 sul piano stradale.

4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici vincolati o tutelati dal P.R.G., in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

5. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico il Dirigente competente, su parere conforme della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc..

Art. 11.3 - Coperture

Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, salvo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.

I sottotetti abitabili devono avere un'altezza media non inferiore a 2.70m. e allo spiovente di 1.80 m.

I sottotetti non abitabili devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza (non superiori al 20 %) conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale, e con manto di copertura in laterizio o comunque di colore richiamante quello del laterizio.

2. Nel territorio extraurbano gli edifici abitativi devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza (non superiori al 20 %) conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale, e con manto di copertura in laterizio o comunque di colore richiamante quello del laterizio.

3. Nel territorio extraurbano anche gli edifici di servizio all'attività agricola (magazzini, ricoveri e simili) devono essere realizzati preferibilmente con copertura conforme a quanto prescritto al comma precedente, salvo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, o salvo che si tratti di edifici di forma o dimensioni particolari (stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature ai sensi del successivo articolo 11.4).

Art. 11.4 - Allineamenti

Negli interventi NC e RI, il Dirigente competente, su parere conforme della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, potrà consentire o imporre allineamenti degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Art. 11.5 - Recinzioni

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml. 1.00 nelle curve o in zone di visibilità scarsa.
2. Nelle zone esterne al “territorio urbanizzato” così come individuato dal P.R.G. sono consigliate nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva , con eventuale rete metallica interposta o addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere. Solo con parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, sono eventualmente ammesse cancellate in ferro fondate su cordolo o muretto che non sporga da terra più di 0,40 m.
- 4. Per le recinzioni deve essere previsto un programma di manutenzione ordinario almeno ventennale.**

Art. 11.6 - Autorimesse

1. Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere accorpate all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale può essere ammessa su parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, solo qualora la soluzione venga ritenuta decorosa in relazione al contesto.
Si precisa che per autorimesse pertinenziali si intende box-auto o sapzi destinati a parcheggio dei residenti, con esclusione di aree esterne al lotto del fabbricato residenziale destinate a scopo di parcheggio pubblico o privato secondo il vigente Piano Regolatore Generale.
2. Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, è sconsigliata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.

Art. 11.7 – Piani interrati e seminterrati

E' opportuno che i piani interrati o seminterrati abbiano un'estensione non inferiore a quella del piano fuori terra immediatamente soprastante.

Si precisa che i piani interrati e seminterrati devono essere destinati esclusivamente a scopo non residenziali e non lavorativi

Art. 11.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse

1 L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata al rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione. Contestualmente alla richiesta di apertura o modifica di passi carrai è necessario produrre l'autorizzazione dell'Ente gestore della strada (qualora non sia il Comune stesso). E' necessario inoltre che assieme alla dichiarazione di fine lavori venga inoltrata all'Amministrazione Comunale la documentazione necessaria per l'applicazione del COSAP (canone occupazione spazi e aree pubbliche).

2. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell' Amministrazione comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.

3. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml. 3.50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea.

4. Prima dell'innesto della rampa dal cancello carrabile o dall'area pubblica occorre prevedere uno spazio piano di ampiezza sufficiente a permettere la sosta di un autoveicolo. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di pre-segnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

5. I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, con esclusione delle sole 'strade urbane locali', devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m. 5, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita; tale distanza è aumentata a m. 12 nel caso di attività produttive.

Art. 11.9 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico

Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purchè dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

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. 11.10 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

1. Le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
2. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Art. 11.11 - Apposizione di manufatti di pubblica utilità

L'Amministrazione comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati, prospicienti aree pubbliche, delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti e apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

CAPO XII - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 12.1 - Regolamentazione delle acque reflue

1. E' di competenza del Comune il rilascio dell'autorizzazione agli scarichi nelle reti fognarie e quella agli scarichi delle acque reflue domestiche nonché l'irrogazione e l'introito delle connesse sanzioni amministrative. Il Comune esercita la funzione dell'autorizzazione agli scarichi di reflui industriali in reti fognarie attraverso il gestore del servizio idrico integrato. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale laddove esistente a cura dei proprietari, ai sensi, se vigente, del Regolamento comunale di fognatura o secondo le specifiche tecniche impartite dall'ufficio tecnico.

Si precisa che ai sensi del D.Lgs n. 152/06 non è possibile utilizzare le vasche a tenuta nel centro abitato e laddove esiste la fognatura comunale; inoltre si specifica che gli scarichi in fogna di tipo industriale vanno sempre autorizzati ai sensi del D.Lgs. 152/06, e vanno altresì esclusi gli scarichi civili in quanto risultanti autorizzati all'atto del rilascio del Permesso di Costruire

2. Sono di competenza della Provincia le seguenti funzioni:

- a) il rilascio dell'autorizzazione agli scarichi delle acque reflue industriali e delle acque assimilate alle domestiche che non recapitano in reti fognarie, delle reti fognarie, nonché l'irrogazione e l'introito delle connesse sanzioni amministrative;
- b) la formazione e l'aggiornamento del catasto di tutti gli scarichi di cui alla precedente lett. a);
- c) il rilevamento per il tramite dell'Agenzia regionale per la prevenzione e l'ambiente (ARPA) delle caratteristiche qualitative e quantitative dei corpi idrici, nonché la tenuta e l'aggiornamento dell'elenco delle acque dolci superficiali.

Alle Province è delegato altresì:

- a) il rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque utilizzate per scopi geotermici, delle acque di infiltrazione di miniere o cave, delle acque pompate nel corso di determinati lavori di ingegneria civile, ivi comprese quelle degli impianti di scambio termico;
- b) il rilascio dell'autorizzazione allo scarico nelle unità geologiche profonde delle acque risultanti dall'estrazione di idrocarburi.

3. L'autorizzazione allo scarico è rilasciato dal Dirigente competente unitamente al permesso di costruire.

4. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

5. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di NC e RI le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

Art. 12.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.

2. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Dirigente competente.

3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione regionale all'estrazione di acque sotterranee e l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di autorizzazione edilizia, dovrà essere documentata: l'autorizzazione regionale alla perforazione del pozzo e la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici regionali competenti (ex Genio Civile), ai quali spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.

Art. 12.3 - Permeabilità dei suoli

1. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'articolo seguente.

2. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq. 3 per albero e delimitata rispetto ai posti-auto da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.

Nei parcheggi deve essere prevista la pavimentazione ed una rete fognaria di drenaggio acque.

Art. 12.4 - Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo ed è disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.

2. L'eventuale abbattimento di alberature non produttive di diametro superiore a 20 cm., misurato a 1,10 m. dal colletto deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta dal Responsabile del Servizio Ambiente che si avvarrà eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato.

Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di una/tre nuove piante in base alle dimensioni dell'albero abbattuto, eventualmente anche in altra collocazione o su aree pubbliche.

3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'Art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.

4. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di Piani di Sviluppo Agricolo Aziendale o Interaziendali, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.

5. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti e di non offenderne l'apparato radicale, ai sensi del Regolamento Comunale del Verde. Previo nulla-osta del Responsabile del Servizio Ambiente, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.

6. In tutti gli interventi edilizi di NC e RI deve essere assicurata, una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 50% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di un albero d'alto fusto ogni 50 mq. di S.P., nonchè di circa 10 mq. di arbusti ogni 150 mq. di S.P.. Le essenze da mettere a dimora andranno prescelte secondo i criteri stabiliti dal Regolamento Comunale del Verde e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 1,50 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 4. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per tutti gli interventi di recupero edilizio (MS, RC, RE, AM).

7. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC, RI è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.

8. Nelle zone agricole, negli interventi di NC, RI, AM di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, da scegliersi ai sensi del Regolamento Comunale del Verde.

Per il verde pubblico e privato deve essere previsto un programma di manutenzione ordinario almeno ventennale.

Art. 12.5 – Tutela dal rischio amianto

1. In tutti i casi in cui si preveda di operare interventi edilizi su costruzioni ove siano presenti manufatti contenenti amianto, si dovrà presentare una relazione sullo stato dei manufatti medesimi e sulle eventuali opere che si intende effettuare onde eliminare, il rischio di rilascio di fibre di amianto.

2. La rimozione o demolizione dei suddetti manufatti dovrà avvenire nel rispetto del D.Lgs. del 15/08/1991 n. 277 e del D.M. 06/09/1994 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 12.6 – Smaltimento dei rifiuti derivanti dall'attività edilizia

1. I rifiuti derivanti dalle attività di demolizione, costruzione, nonché i rifiuti pericolosi che derivano dalle attività di scavo dovranno essere smaltiti, secondo le modalità prescritte dal D.Lgs. 05/02/1997 n. 22, come rifiuti speciali.

2. E' comunque sempre vietato l'abbandono dei rifiuti derivanti dalle attività di cui al comma precedente.

E' vietata la combustione dei rifiuti derivanti dall'attività di cantiere.

Art. 12.7 – Misure per la limitazione dell'inquinamento luminoso

Si dovranno perseguire soluzioni atte a garantire una migliore distribuzione della luce sul piano stradale, evitando fenomeni di abbagliamento e dispersione di luce verso l'alto. Si consiglia in proposito:

- a) limitare i livelli di luminanza delle superfici illuminate a quanto effettivamente necessario;
- b) prevedere la possibilità della diminuzione dei livelli di luminanza negli orari in cui le caratteristiche di uso della superficie lo consentano;
- c) minimizzare la dispersione diretta di luce da parte degli apparecchi di illuminazione al di fuori delle aree da illuminare.

PARTE IV - BARRIERE ARCHITETTONICHE

CAPO XIII – NORME PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

13.1 – Prescrizioni per l'accesso e la fruibilità per persone fisicamente impedite

Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte di persone fisicamente impedite:

1. Luoghi da sottoporre a particolare disciplina

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive ed uditive, a integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente RE sono:

- Le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale,
- Le nuove costruzioni destinate a usi misti e produttivi, allorchè non abbiano ad assolvere esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;
- Le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedite appaia possibile e conveniente;
- Gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o scoperti, dove a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.

2. Requisiti

Negli spazi e nelle costruzioni devono essere garantiti:

- L'accesso ai medesimi o, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone minorate fisicamente, nelle costruzioni di cui al punto 1;
- L'accesso a rampe indipendenti, abbinata alle scale di larghezza non inferiore a 130 cm, di lunghezza non superiore a mt. 10.00, di pendenza fra il 5% e l'8%, convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucchiolevole;
- La disponibilità di almeno un ascensore di dimensioni minime interne 0.90x 1.30, con apertura della cabina, posta sul lato più corto, dotate di porte a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a 90 cm;
- La piattaforma posta in corrispondenza del vano ascensore deve avere una larghezza minima di 150 cm. ed una superficie maggiore o uguale a 6 metri;

- Le alzate dei gradini delle scale non devono superare i 17 cm, mentre le pedate non devono essere inferiori a 30 cm;
- Le scale devono essere dotate di un corrimano posto su un lato ad una quota di 90 cm, se la larghezza della scala è superiore a 150 cm, la scala deve essere dotata di due corrimani posti su ambi i lati della scala stessa;
- La fruibilità dell'alloggio, mediante porta d'ingresso e porte interne, ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico, aventi larghezza non inferiore a 85 cm;
- Il locale igienico deve essere dotato di apparecchi in numero minimo di tre e privo di dislivelli;
- La manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, che devono essere posti ad un'altezza di 90 cm. dal pavimento.

I percorsi pedonali esterni ed interni, compatibilmente con la pendenza e larghezza dei percorsi stessi, devono essere conformati in modo da consentire il transito agevole dei menì per invalidi. Vanno in ogni caso rispettate nell'edificazione privata tutte le normative specifiche emanate nel settore.

Devono in ogni caso rispettarsi, in tema di barriere architettoniche, le disposizioni di cui al T.U. D.P.R. n. 380/2001.

PARTE V – NORME FINALI

CAPO XIV – DISPOSIZIONI DI RINVIO

Art. 14.1 – Varianti al Regolamento Edilizio

Quando ragioni contingenti lo richiedano, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare, in tutto o in parte, il presente Regolamento Edilizio.

Le modifiche si debbono apportare con lo stesso procedimento formale da seguirsi per l'approvazione dei nuovi Regolamenti Edilizi.

Art. 14.2 – Rinvio

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento si rinvia alle disposizioni del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 06-06-2001, n. 380 e successive integrazioni e/o modificazioni.

Mariglianella : novembre 2006