



COMUNE DI NOCETO

Provincia di Parma

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

PARTE I

**DISPOSIZIONI-GENERALI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI
SULL'AMBIENTE URBANO O NATURALE**

CAPITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento Edilizio disciplina:

- la realizzazione delle nuove costruzioni;
- la conservazione e la modificazione del patrimonio edilizio esistente;
- la formazione e l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata e pubblica;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- l'esecuzione di opere che modificano in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale (fatta eccezione per le normali operazioni agricole).

Chiunque intenda procedere agli interventi elencati al precedente comma deve chiedere apposita concessione o apposita autorizzazione al Sindaco, partecipando anche agli oneri relativi, in quanto e se dovuti ai sensi della L.28/1/1977, n.10.

Chiunque intenda procedere ai citati interventi oltre alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio e per quanto in esso non specificato, deve attenersi alle disposizioni:

- dello strumento urbanistico generale vigente nel Comune;
- della L.17/8/1942, n.1150 e sue successive modificazioni ed integrazioni;
- della L.28/1/1977, n.10 e sue successive modificazioni;
- della L.R.7/12/1978, n. 47 e sue successive modificazioni ed integrazioni;
- della L.28/2/1985 n.47 e successive modificazioni;
- di tutte le vigenti disposizioni di legge concernenti l'edilizia, l'urbanistica e l'ambiente.

ART.2 - EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

Il regolamento Edilizio è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia. Le varianti al medesimo seguono la medesima procedura.

Il Regolamento Edilizio entra in vigore dopo l'espletamento positivo del controllo sull'atto di approvazione ai sensi dell'art.130 della Costituzione.

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le norme locali in materia precedentemente vigenti e le eventuali disposizioni comunali che fossero in contrasto con i contenuti dei diversi articoli che lo costituiscono.

ART. 3 - INAPPLICABILITA' DELLE MISURE DI SALVAGUARDIA.

Le misure di salvaguardia disposte dall'art.55 della L.R. 47/78 sono riferite ai soli strumenti urbanistici quali strumenti di pianificazione indirizzati all'uso dei suoli.

Tali misure non sono pertanto applicabili nelle more di approvazione del regolamento stesso.

ART. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE.

In virtù dei disposti dell'art.1 della Legge 28/1/1977 n. 10 ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi di legge.

Ai sensi dell'art.3 della richiamata Legge 10/77 la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché, ove previsto in virtù delle Leggi statali e regionali vigenti in materia, al costo di costruzione.

Il pagamento del contributo relativo alle opere di urbanizzazione non esime dall'obbligo di cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e quelle per la urbanizzazione secondaria nella misura prestabilita dalle norme attuative degli strumenti urbanistici vigenti e/o disposti di convenzioni o atti unilaterali d'obbligo eventualmente assunti nella forma di Legge.

Sono pertanto soggette a concessione (convenzionata, onerosa, oppure gratuita) secondo quanto disposto dalle leggi vigenti, dalle vigenti delibere di C.C. in materia di determinazione degli oneri e dalle norme contenute nel presente regolamento.

a) le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ricostruzioni (ivi comprese quelle riguardanti i prefabbricati di qualsiasi natura, palloni in plastica pressurizzati e le strutture assimilabili a carattere permanente, le costruzioni relative ad opere pubbliche realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, le costruzioni e gli impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva, le costruzioni e gli impianti relativi ai campeggi e villaggi turistici;

b) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (ivi compresi quelli riguardanti il patrimonio statale o di altri enti pubblici), e più precisamente:

- 1) le modifiche anche parziali alle destinazioni d'uso non rientranti fra quelle soggette a semplice autorizzazione sensi di legge;

- 2) gli interventi definiti ai successivi artt.7 e 8 di tipo A2,3 (Ripristino Tipologico); A3.1 (Ristrutturazione); A3.2 (Ripristino Edilizio) e A4 (Ristrutturazione Urbanistica);
- 3) gli interventi definiti ai successivi artt.7 e 8 di tipo A1 (Restauro Scientifico), A2.1 (Restauro e Risanamento Conservativo tipo A), A2.2 (Restauro e Risanamento Conservativo tipo B) e di Manutenzione Straordinaria, nel caso in cui riguardino:
 - edifici o parte di essi non aventi destinazioni residenziali;
 - immobili sottoposti a vincoli di cui alle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497;
 - interventi che comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.
- 4) gli interventi di demolizione quando riguardano edifici sottoposti ai vincoli di cui: alle leggi 1089/39 e 1497/39;
- c) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, nonché i reinterri, i rilevati e gli scavi in genere a qualsiasi fine siano rivolti, qualora riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle Leggi 1089/39 e 1497/39;
- d) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (definite all'art.31 della Legge Regionale 47/78 e sue successive modificazioni) e delle infrastrutture generali sia da parte di enti o di società istituzionalmente competenti, su suoli pubblici o privati; la predisposizione di spazi e di urbanizzazioni per campeggi nonché la realizzazione di impianti di risalita per gli sport invernali e la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi all'aperto ivi comprese le piste da cross;
- e) la realizzazione di cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno delle zone cimiteriali appositamente previste nello strumento urbanistico.

ART. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE O "NULLA OSTA"

Sono soggette a semplice autorizzazione (sempre gratuita) del Sindaco o del Consiglio Comunale secondo le rispettive competenze, da rilasciare nelle forme e secondo le procedure contenute nei successivi artt.19, 20, 21, 22, 23 e 57, le seguenti opere quelle ad esse strettamente assimilabili:

a) gli interventi ai fini abitativi sul patrimonio edilizio esistente descritti ai successivi artt.7 e 8 limitatamente a quelli di tipo A1 (Restauro Scientifico), A2.1 (Restauro e Risanamento Conservativo tipo A), A2.2 (Restauro e Risanamento Conservativo tipo B) e quelli di manutenzione straordinaria, qualora non riguardino edifici sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 ovvero nel caso che tali interventi non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore;

b) le opere, non già ricomprese nella precedente lettera a) e non sottoposte ai vincoli in essa indicati, costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, intendendo come tali quelle opere che si pongono in un rapporto di accessorietà con la cosa principale e sono destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di questa e anche ai sensi degli artt.817, 818 e 819 del Codice Civile e più precisamente:

- la realizzazione di portici di uso pubblico o privato nonché di autorimesse, cantine e comunque delle superfici non utili citate dall'art.2 del D.M. 10/5/77 n. 801 nei limiti delle entità prescritte da norme di legge o regolamentari, ivi compresi gli spazi di cui all'art. 18 della Legge 765/67;

- la realizzazione e la modificazione di vetrine, il collocamento di insegne e indicatori, la costruzione di verande e pensiline, la collocazione di tende esterne agli edifici, nel caso in cui questi ultimi prospettino su luoghi pubblici;

- la realizzazione e la modificazione di recinzioni, di accessi pedonali e carrai, di giardini, di pavimentazioni di aree cortilive e di spazi aperti, anche per parcheggi nonché per deposito e stoccaggio delle merci, di arredi esterni, di cippi commemorativi e monumenti;

- la realizzazione di impianti in genere (igienico - sanitari, idrici, antincendio, gas, riscaldamento, ventilazione, scarica, ecc.) ivi compresi quelli di cui al successivo art. 57 punto 2 (impianti per lo sfruttamento di fonti energetiche alternative), con relativi locali accessori (centrali termiche, locali contatori e macchine, ecc.)

- c) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero qualora non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39;
- d) le opere di demolizione, i reinterri, i rilevati e gli scavi in genere, a qualsiasi fine siano rivolti, tranne che ai fini di cui alle successive lettere i) ed l) , qualora non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi n. 1089/39 e 1497/39;
- e) l'esecuzione di opere di consolidamento e sostegno dei terreni, ivi comprese le opere realizzate in attuazione di provvedimenti emanati a seguito di calamità pubbliche;
- f) le opere di manutenzione ordinaria, relative sia agli immobili non vincolati ai sensi della L. 1/6/1939 n. 1089 o della Legge 26/6/1939 n. 1497 sia agli immobili indicati dallo strumento urbanistico vigente come aventi valore monumentale e/o vincolati nel medesimo piano al solo intervento di restauro scientifico;
- g) la realizzazione di chioschi, cabine, strutture accessorie di servizi al pubblico trasporto, salvo in questo ultimo caso quanto prescritto al successivo art. 89 per le strutture accessorie inerenti i servizi di pubblico trasporto collocate dai Comuni e dagli Enti di carattere pubblico competenti, la copertura stagionale di impianti sportivi e ricreativi con palloni di plastica pressurizzati o strutture analoghe;
- h) l'abbattimento di alberi in parchi e giardini;
- i) la perforazione di pozzi per la ricerca estrazione di acque sotterranee (nulla osta), così come le attività di ricerca nel sottosuolo che non abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree interne al centro edificato come delimitato dallo strumento urbanistico vigente;

- l) l'esercizio delle attività estrattive di cave e torbiere e l'estrazione di materiali lapidei dell'alveo dei fiumi, nel rispetto della L.R. 13/78;
- m) la costruzione di manufatti per il deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani;
- n) costruzione, sistemazione o adattamento di locali anche con modifiche alla destinazione d'uso per utilizzazioni provvisorie quali gli alloggi - parcheggio, ecc.
- o) le modifiche anche parziali alla destinazione d'uso quando non soggette a concessione come per legge;

ART.6 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette ad alcuna autorizzazione comunale

- a) le opere di manutenzione ordinaria, che non rientrano nella casistica di cui al punto f) del precedente art. 5 e cioè le opere di manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio esistente che non riguardano edifici vincolati ai sensi della legge 29/6/1939 n. 1497 a immobili indicati dallo strumento urbanistico vigente come aventi valore monumentale e/o vincolati nel medesimo Piano al solo intervento di restauro scientifico.
Resta inteso che anche in questo caso l'esecutore ha il dovere di comunicare per iscritto al Sindaco l'inizio delle opere di manutenzione ordinaria dichiarando sotto la propria responsabilità che le stesse (da descrivere brevemente) corrispondono a quelle elencate al successivo art. 7. Dovrà inoltre essere richiesto al Sindaco eventualmente il permesso di occupazione del suolo pubblico ai sensi dell'art. 32 di questo regolamento;
- b) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata in esecuzione di ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- c) demolizione di opere abusive ordinata dal Sindaco in applicazione dei disposti di legge regolanti in materia;
- d) opere abusive di qualsiasi natura non demolibili, purché risulti irrogata e corrisposta la relativa sanzione pecuniaria determinata ai sensi di legge;
- e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato come delimitato dallo strumento urbanistico vigente;
- f) opere interne alle costruzioni che non riguardino immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39, sempreché non siano in contrasto con lo strumento urbanistico approvato o adottato e con il presente Regolamento, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificino la destinazione d'uso delle

costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'art. 2 D.M. 2/4/1968 n.1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive; si richiamano le precisazioni dell'art. 26 L.47/85 in tal caso, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti;

- g) opere di qualsiasi genere e natura realizzate direttamente dal Comune in esecuzione di apposito atto deliberativo di approvazione e/o di finanziamento dei relativi progetti.

ART. 7 - OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.

- 1) Manutenzione ordinaria (da art. 42 L. R. 47/78 e art. 31 a L.457/78)

Sono opere di manutenzione ordinaria quelle che riguardano la riparazione, il rinnovo, la sostituzione delle finiture degli edifici, nonché le opere necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- 1a) pulitura dei rivestimenti esterni, ripresa parziale degli intonaci esterni, senza alterazione dei materiali e delle tinte preesistenti;
 - 1b) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, anche in questo caso senza alterazione dei materiali e delle tinte preesistenti;
 - 1c) rifacimento parziale dei rivestimenti esterni, senza modificazione dei materiali o delle tinte preesistenti;
 - 1d) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici, ivi compresi gli impianti tecnologici degli edifici industriali o artigianali, purché non comportino la costruzione o la destinazione ex novo dei locali;
 - 1e) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
 - 1f) riparazione di infissi interni, di grondaie e di canne fumarie;
 - 1g) riparazione di pavimenti interni.
- 2) Manutenzione straordinaria (da art. 43 L.R. 47/78 e art. 31) L. 457/78).

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e per sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici esistenti, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitario e gli impianti tecnologici, sempre che tali opere non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- 2a) il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di pavimentazioni esterne nel caso in cui le suddette operazioni comportino modifica dei materiali e delle tinte esistenti oppure comportino l'utilizzazione di tecnologie diverse da quelle impiegate per le finiture preesistenti;
- 2b) la destinazione ex novo o il rifacimento di locali e servizi igienici e tecnologici;
- 2c) le opere e le modifiche necessarie, negli edifici industriali o artigianali, al rinnovamento degli impianti produttivi o al loro adeguamento tecnologico, purché senza aumento della superficie utile o della produzione, nonché le opere necessarie all'attuazione di "Programmi di disinquinamento degli scarichi idrici" già autorizzati ai sensi della legge.

La manutenzione straordinaria, qualora comporti il rifacimento o la modifica di opere preesistenti, interessando almeno il 50% dei muri di tamponamento, oppure il 50% dei solai di sottotetto o di copertura, oppure il 50% dei pavimenti che insistono su spazi aperti, si identifica con la "ristrutturazione" anche ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. n. 1052/77. In tal caso, sentita la commissione edilizia Comunale, il Sindaco può, sottoporre l'intervento agli obblighi di cui all'art. 18 del medesimo D.P.R. circa l'isolamento termico.

ART.8 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Fermo restando le disposizioni e le competenze delle leggi n.1089/39 e 1497/ 39, fatte salve ulteriori specificazioni contenute nello strumento urbanistico generale, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli definiti dall'art. 31 della legge 457/78 e dagli art. 36, 42 e 43 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, che comprendono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria definiti al precedente art. 7.

Nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 e all'art. 36 della L.R. 47/78, nonché per gli edifici di valore ad esse estranee, individuate e normate dallo strumento urbanistico generale mediante la Disciplina Particolareggiata la quale, attraverso la classificazione tipologica provvede anche alla individuazione delle unità minime di intervento e delle unità edilizie, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono attuati secondo le seguenti categorie e sottocategorie, come meglio precisate dalla stessa disciplina particolareggiata:

A1) RESTAURO SCIENTIFICO - (da art. 36 L.R. 47/78 e art. 31 e) Legge 457/78)

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici e il ripristino delle parti alterate, e cioè:

-il restauro o il ripristino di fronti esterni ed interni;

-la ricostruzione filologica, cioè sulla base di analisi e documentazioni storiche, di parti dell'edificio eventualmente ,rollate o demolite;

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo originale;

- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.

b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto con ripristino del manto di copertura originale.

c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitario essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

A2) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (da art. 36 L.R. n. 47/78 e art. 31 c) Legge 457/78)

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento,

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

I tipi di intervento della categoria A2 restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno di sotto categorie.

A2.1 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO "A"

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo A riguardano le Unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitario essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

A2.2 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO "B"

Gli edifici di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto; .

- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;

b) il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;

c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitario essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

A2.3 - RIPRISTINO TIPOLOGICO

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A1 e di cui é possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

-il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale e portici;

-il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri, ecc.;

-il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio quali partiture delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

A2.4 - DEMOLIZIONE

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili, con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico di cui al piano dei servizi previsto al punto 5) dell'art.13 della L.R. 47/78 modificata.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

-la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne.

A2. 5 - RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.

L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, dalle aree destinate a verde pubblico di cui al piano dei servizi previsti al punto 5) dell'art.13 della L.R. 47/78 modificata.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici mediante:

- l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

A3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (da art. 36 L.R. 47/78 e art. 31.. d) L.457/78)

Gli interventi che riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti, inteso quale aumento del carico urbanistico, in termini di superficie utile o di calpestio e del numero dei piani.

I tipi di intervento della categoria A3 Ristrutturazione Edilizia sono specificati all'interno di sotto-categorie.

A3. 1 - RISTRUTTURAZIONE

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne o interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici mediante:

-il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico;

-il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico, nonché di risanamento igienico-sanitario di tutti gli ambienti ivi compresi i sottotetti già abitati o comunque abitabili anche mediante la loro sopraelevazione, interna ed esterna, ma nel rispetto degli allineamenti orizzontali prevalenti nell'isolato, salvaguardando comunque l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;

-il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;

-l'inserimento di nuovi elementi ed impianti anche in termini di isolamento termo-acustico.

E' demandato allo strumento urbanistico generale di prevedere eventuali quote di parcheggio in relazione ai disposti dell'art. 18 Legge 765/67.

A3.2 - RIPRISTINO EDILIZIO

Gli interventi di ripristino riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostruire la compagine edilizia originaria.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art.18 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile.

A4 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (da art. 36 L.R. 47/78 e art. 31 e)
L. 457/78)

Gli interventi riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

-la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planovolumetrici discendenti da Piano di Recupero ovvero formulati nei limiti dell'art. 29 della L.R. 23/80 e specificati nelle planimetrie del vigente P.R.C. che ne definisce inoltre i modi di intervento;

-il rispetto dell'art. 18 della legge 6 Agosto 1967 n.765 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile all'atto della concessione, nonché la cessione delle aree di urbanizzazione secondaria eventualmente previste.

A5 - RISTRUTTURAZIONE FUNZIONALE

Tali interventi riguardano gli edifici privi di valore ed estranei alla zona omogenea A ed è rivolto al recupero igienico, statico, funzionale ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, oltre agli eventuali ampliamenti del medesimo.

E' demandato allo strumento urbanistico generale, in relazione agli obiettivi da questa individuati, di definire la specifica disciplina di intervento, anche articolate in sottocategoria, in rapporto allo stato di conservazione, alle destinazioni d'uso, alla collocazione geografica ed ambientale, nonché alla dotazione delle opere di urbanizzazione.

CAPITOLO II

CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 9 - SOGGETTI AVENTI TITOLO AD OTTENERE LA CONCESSIONE EDILIZIA E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO.

La domanda di concessione ad edificare, indirizzata al Sindaco, va compilata su appositi moduli da acquistare presso il Comune e deve contenere, oltre naturalmente all'oggetto della domanda, le generalità, la firma e il codice fiscale del concessionario e del progettista dell'opera per la quale viene richiesta la concessione. La domanda deve anche riportare il numero di iscrizione all'Albo Professionale al quale appartiene il progettista.

L'istanza di concessione può essere presentata:

- 1) dal proprietario dell'area edificatoria
- 2) dal superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art.952 del Codice Civile), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
- 3) dal superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art.955 del Codice Civile);
--.
- 4) dall'enfiteuta (ai sensi degli artt. 959 e 960 del Codice Civile), il quale ha però diritto di richiedere la concessione ad edificare solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di ricevere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
- 5) dall'usufruttuario e dai titolari di diritto d'uso e di abitazione, i quali però (ai sensi degli artt. 981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025 e 1026 del Codice Civile) hanno il diritto effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro;

6) i titolari dei diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrorodotti, acquedotti, teleferiche, piste di sci, ecc.) i quali ai sensi dell'art.1065 del Codice Civile hanno solo diritto di eseguire manutenzione e trasformazioni inerenti al loro titolo.

Tutti i soggetti elencati dal punto 1) al punto 6), per attestare il loro titolo ad ottenere la concessione edilizia, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda un certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto e norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), ovvero una copia dell'atto d'acquisto (rogito) o documento equipollente.

I richiedenti la concessione possono presentare in luogo del certificato o atto di cui sopra, una dichiarazione rilasciata, previa visura, da un Notaio regolarmente iscritto all'Albo o atto Notorio redatto ai sensi di Legge, ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio fatta salva la facoltà del Comune di richiedere il certificato o l'atto di cui al comma precedente.

Per gli interventi in aree riservate al PEEP e al PIP di cui rispettivamente agli artt. 23 e 24 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni nonché per gli interventi ricadenti in aree delimitate ai sensi dell'art.51 della Legge 865/71 in luogo del certificato in questione è sufficiente citare nell'istanza di concessione la delibera di C.C. con la quale è stata assegnata l'area edificabile.

Possono inoltre presentare domanda di concessione:

- 7) il locatario, solo però per la manutenzione straordinaria urgente ai sensi dell'art.1577 del C.C.;
- 8) l'affittuario agrario (L. 11/2/1971 n. 11) ed il concessionario di terre incolte (D.L.L. 19/10/1944 n. 279), i quali hanno però solo il diritto di effettuare miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.

I soggetti descritti ai punti 7) e 8), per ottenere la concessione, nei limiti del loro diritto, debbono presentare insieme alla domanda il contratto redatto a norma dell'art.1571 del C.C.

Può ancora richiedere la Concessione Edilizia:

- 9) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario.
Per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.

Sono infine abilitati a richiedere la concessione edilizia:

- 10) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi quali:
- il beneficiario dell'occupazione d'urgenza, e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che essendo interessato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art.700 del Codice di Procedura Civile.
- 11) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, quali:
- il tutore, che può richiedere ogni tipo di concessione;
 - il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria ed interventi di restauro conservativo.

Per tutti i soggetti elencati ai punti 10) e 11), il documento attestante il titolo è costituito dalla copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

Gli enti pubblici come i Comuni e le Provincie, le Amministrazioni dello Stato o gli I.A.C.P. (legittimati a richiedere la concessione per qualsiasi tipo di intervento su terreni di loro proprietà o per i quali sia già in corso di espropriazione) debbono richiedere la concessione tramite i soggetti individuali rappresentativi dell'Ente stesso (Sindaco o Presidente) che hanno titolo al godimento del bene in questione.

Tali soggetti individuali debbono allegare alla domanda di concessione l'atto deliberativo del Consiglio dell'Ente stesso, che attribuisce loro il titolo di godimento del bene.

Le Aziende erogatrici di Pubblici Servizi (ENEL SIP) qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire, debbono produrre l'accordo tra il proprietario del suolo e l'Azienda stessa, oppure un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.

Tutti gli aventi titolo di cui al presente articolo, nonché i soggetti di cui all'art.47 della legge 47/85, possono richiedere un parere preventivo per verificare l'ammissibilità degli interventi sul territorio, sulla scorta di un progetto di massima elaborato da professionista abilitato, contenenti gli elementi essenziali necessari allo scopo. Fra questi devono essere compresi uno schema grafico di massima in scala adeguata e la relazione illustrativa, oltre alla documentazione fotografica ed urbanistica dell'intervento.

ART. 10 - ELABORATI TECNICI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda di concessione deve sempre essere formulata attraverso la compilazione di appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale. Tali moduli sono disponibili presso l'Ufficio Tecnico Comunale, nel quale possono essere reperiti gli schemi esemplificativi di elaborati speciali (es. Piani di Sviluppo Aziendali o Interaziendale, ecc.).

Alla domanda di concessione ad edificare, oltre i documenti attestanti il titolo descritti al precedente art.9, debbono essere allegati i necessari elaborati tecnici del progetto.

Gli elaborati tecnici debbono essere presentati in almeno tre copie piegate secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e debbono riportare in ciascuna tavola l'oggetto della Concessione, le generalità e in originale la firma del Concessionario, la firma ed il timbro professionale del progettista (o dei progettisti).

La tabella seguente, dove le lettere si riferiscono ai vari tipi di Concessione o Autorizzazione descritti dal presente Regolamento mentre i numeri si riferiscono agli atti tecnici ampiamente descritti in questo stesso articolo, specifica gli elaborati del progetto necessari a seconda del tipo di Concessione o Autorizzazione richiesta.

Qualora gli interventi in zona agricola o nelle zone ad essa assimilabili (zone omogenee E) siano soggetti dalla strumento urbanistico generale al Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale, l'istanza di concessione deve essere corredata degli elementi previsti dall'art.21 L.R. 18/77, oltre gli elaborati e documenti previsti nella citata tabella e più avanti descritti, salvo eventuali ripetizioni. Nel caso in cui gli interventi, in detta zona non siano soggetti a detti Piani, la relazione illustrativa di cui al successivo punto 12) deve comunque fornire indicazioni sugli indirizzi produttivi dell'azienda, il riparto colturale, eventuali forme di riconversione aziendale o di ristrutturazione fondiaria, il carico umano, il fabbisogno di vani e di fabbricati di servizio conseguenti alle strutture produttive ed alla capacità zootecnica.

TABELLA A ELABORATI DEL PROGETTO	TIPO DI CONCES. AUTORIZ ZAZIONE	Nuove co- struz. o ricostruz e interv. ad esse assimila- bili	Interventi sul patrim edilizio esistente, compresa manutenz. straordin. immobili vincolati	Modifi che de stin. d'uso	Opere ur ba.prime interv sull'am- biente in gene- rale	Cappelle monum. fu nerari, chioschi cabine e struttu- re acces sorie in genere
		A	B	C	D	E
Estratti PRG e PPA (se esiste)	1	SI	SI	SI	SI	SI
Estratto cata- stale	2	SI	SI	SI	SI	====
Rilievo dello stato di fatto	3	SI	SI	SI	SI	====
Docum. Fotogr. Stato di fatto	4	SI	SI	SI	SI	===
Ril. Fabbricati Esistenti sul Lotto	5	SI	SI	SI	===	===
Planimet. gen. Di progetto	6	SI	SI	SI	SI	===
Planimet. ser- Vizi a rete	7	SI	SI	SI	SI	===
Piante di pro- Getto	8	SI	SI	SI	SI	SI
Sezioni	9	SI	SI	SI	SI	SI
Prospetti	10	SI	SI	SI	SI	SI
Patic.costrut e/o dettagli decorativi	11	SI	SI	SI	SI	SI
Rel. Tecnico-il lustrat. Con e- vent.tab.dat	12	SI	SI	SI	SI	SI

TABELLA A ELABORATI DEL PROGETTO	TIPO DI CONCESS AUTIRIZ ZAZIONE	Nuove co- struz. o ricostruz e interv. ad esse assimila- bili	Interventi sul patrim edilizio esistente, compresa manutenz. straordin. immobili vincolati	Modifi che de stin. d'uso	Opere ur ban.prim e interv sull'am- biente in gene- rale	Cappelle monum. fu nerari, chioschi cabine e struttu- re acces sorie in genere
		A	B	C	D	E
Rel geologico- Geotecn. (oltre ai casi previ- sti dal D.M. 21/1/1981	13	SI	solo per ampliamen- ti sup. a 100 mq. di S.U.	===	SI	===
Documentazione Impianto e iso- lam. termico	14	solo nei limiti di applicazione legge 373/77		===	===	===
Ril. Impianti Abbattimento	15	solo nei limiti di applicaz. L. 615/66		===	===	===
Documentazione Speciale	16	soltanto per le ope- re pubbliche		===	===	===
Bozza di conv. o atto unilat. d'obbligo	17	obbligatorietà nei limiti della L. 10/77 e L.R. 47/78 e N. di A. strumento urbanist			===	===
Elabor. partic. Richiesti da leggi speciali	18	=====			SI	===

Gli elaborati tecnici a corredo delle domande di concessione secondo quanto precisato nella precedente tabella devono essere elaborati e prodotti tenendo presente i seguenti criteri informativi:

- 1) Gli estratti del vigente P.R.G. del relativo P.P.A. debbono essere limitati alle mappe ed alle norme che interessano e debbono evidenziare l'area di intervento. Nel caso di Concessioni subordinate ai Piani Urbanistici attuativi a carattere preventivo o all'approvazione di comparti ad intervento diretto convenzionato occorre richiamare gli estremi di approvazione del progetto e quelli di registrazione della convenzione.
- 2) L'estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento (in data non anteriore a sei mesi) deve contenere gli elementi necessari ad identificare le particelle oggetto di intervento, la relativa superficie e proprietà, la proprietà delle particelle confinanti.
- 3) La planimetria dello stato di fatto in scala 1:200 oppure in scala 1:500, deve essere aggiornata e va estesa a tutto il lotto di intervento ed ai terreni ad esso circostanti per una profondità di almeno mt.50 dai confini (nel caso di intervento in zona agricola, su lotto molto vasto, è sufficiente rappresentare la fascia di terreno inclusa in un raggio di mt. 100 dall'opera progettata). Lo stato di fatto deve indicare: orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti, ivi comprese le opere di urbanizzazione (va individuato un caposaldo fisso permanente, da riferirsi alle curve di livello), alberature di rilievo, viabilità ed infrastrutture di trasporto (con la relativa caratterizzazione tecnica). Con l'apposita grafia vanno rappresentati i distacchi che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, oleodotti, fognature, pozzi, acquedotti, drenaggi e vanno specificati i vincoli che interessano direttamente l'area di intervento (es. idrogeologico, archeologico, monumentale, ambientale, consolidamento abitati, militare, demaniale, di rispetto ai corsi d'acqua di cui all'art.33 L.R. 47/78 - ecc.).
- 4) La documentazione fotografica deve essere adeguata al tipo di intervento; in particolare per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente soggetto a disciplina particolareggiata e comunque di valore culturale, vanno documentati fotograficamente i particolari costruttivi e decorativi, i prospetti e gli interni.

5) Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi comprese le demolizioni, va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati interessati in scala 1:100 o 1:200 (comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti e con indicazione della destinazione, d'uso e della proprietà) .

Per gli edifici costruiti in epoca anteriore al 1950 occorre anche una relazione dalla quale risultino: l'epoca di costruzione, quella delle principali modificazioni, la tipologia edilizia, le caratteristiche costruttive, i materiali impiegati, lo stato di conservazione.

Alla suddetta relazione va allegata la documentazione iconografica reperibile (catasti pre-unitari e denunce al N.C.E.U.) e l'eventuale documentazione fotografica "storica". Per tali interventi, qualora riguardino il patrimonio edilizio esistente e soggetto alla Disciplina Particolareggiata di cui agli artt. 35 e 36 L.R. 47/78, si rimanda a detta disciplina a cui spetta di specificare ulteriormente gli elaborati richiesti in relazione alle categorie di intervento da essa individuate.

6) La planimetria generale di progetto va redatta in scala 1:200 oppure in scala 1:500, va orientata ed estesa a tutto il lotto di intervento, deve contenere l'inserimento dell'opera progettata e la rappresentazione di tutti gli elementi atti a caratterizzarla.

Per gli spazi coperti del lotto vanno indicati:

le quote del piano di calpestio (misurate rispetto al livello naturale del terreno), la destinazione d'uso (ivi comprese eventuali utilizzazioni sotterranee), la nuova vegetazione collocata, gli elementi di arredo, le pavimentazioni, le recinzioni ed i muri di sostegno, i percorsi e gli accessi pedonali e carrai, ogni altro elemento necessario a chiarire le modificazioni apportate dall'opera all'ambiente naturale.

7) La planimetria dei servizi a rete, nella medesima scala della precedente, deve contenere il tracciato, l'indicazione della profondità e delle caratteristiche tecniche del sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas, del telefono, della pubblica illuminazione, nonché del sistema di smaltimento e di depurazione delle acque bianche, di quelle nere, ed eventualmente di quelle industriali.

8) Le piante di progetto debbono essere almeno in scala 1:100, orientate, e debbono rappresentare ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto e la copertura.

Le piante debbono indicare la dimensione complessiva dell'opera, la destinazione d'uso dei locali, le relative misure lineari e di superficie netta, la dimensione delle aperture, il rapporto di illuminazione di ciascun locale, le scale, i vani ascensore, gli arredi fissi, l'ingombro degli impianti igienici, le canne fumarie (specificandone il tipo), le condotte di ventilazione e di scarico, lo spessore delle pareti, la dimensione ed il materiale delle strutture portanti, i riferimenti alle sezioni richieste al successivo punto 9), ed ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto. Nella pianta della copertura vanno indicati i materiali, le pendenze e gronde, i camini, i lucernai, i volumi tecnici, ecc.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente debbono essere distinte con campitura gialla le parti da demolire, quelle da sostituire con campitura verde e quelle eventualmente da realizzare ex novo con campitura rossa.

Nel caso di edifici progettati in aderenza ad edifici preesistenti e con essi comunicanti, vanno rappresentati nelle piante anche i vani contigui degli edifici comunicanti, con la relativa destinazione d'uso.

9) Le sezioni debbono essere almeno due (di cui una in corrispondenza delle scale) in scala 1:100; inoltre debbono essere aggiunte tutte le altre sezioni necessarie per la comprensione del progetto, in relazione alle caratteristiche intrinseche.

Nelle sezioni vanno indicati: le altezze nette dei piani, lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture, l'altezza delle parti al di sopra della linea di gronda, l'ingombro dei volumi tecnici e degli elementi aggettanti.

Le altezze complessive delle fronti vanno misurate secondo quanto disposto al punto 8) del successivo art.71 del presente Regolamento.

Le sezioni debbono riguardare anche i vani degli edifici esistenti in aderenza all'edificio in progetto e con esso comunicanti; inoltre le sezioni debbono contenere l'indicazione debitamente quotata, dei manufatti e degli edifici esistenti ad una distanza inferiore alla misura dell'altezza dell'edificio progettato.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente vanno distinte con la medesima simbologia di cui al precedente punto 8) le parti da demolire, quelle da sostituire e quelle eventualmente da realizzare ex novo.

10) I prospetti, in scala 1:100, debbono indicare i riferimenti quotati alla linea del terreno naturale e modificato (le altezze vanno computate secondo quanto specificato dal punto 8) del successivo art.71 del presente Regolamento). Vanno rappresentati schematicamente anche i prospetti degli edifici in aderenza e di quelli esistenti alla distanza inferiore alla misura dell'altezza del fabbricato progettato.

In centro storico occorre una rappresentazione completa dei prospetti di detti edifici.

I prospetti debbono indicare aperture e relativi infissi, rivestimenti, pluviali in vista, balaustre, coperture, ecc. specificandone i materiali ed il colore.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente vanno distinte con la medesima simbologia di cui al precedente punto 8) le parti da demolire, quelle da sostituire; quelle eventualmente da realizzare ex novo, le nuove aperture.

11) I dettagli in scala 1:50 o 1:20 debbono rappresentare particolari elementi costruttivi a decorativi del fabbricato e delle recinzioni (queste ultime vanno messe in relazione con strade, fossi, manufatti di urbanizzazioni primarie, ecc.)

12) La relazione tecnico-illustrativa deve descrivere, anche in modo schematico, i criteri informativi del progetto e ove opportuno anche le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.) quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, le coperture; ecc.), quelle delle finiture (serramenti, pavimenti, tinteggiatura esterna, impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento di ascensore, ecc.).

La relazione deve specificare il tipo di finanziamento con il quale si intende realizzare l'opera (edilizia privata, convenzionata agevolata, sovvenzionata, pubblica, ecc.) evidenziando anche il rispetto dei requisiti tecnici richiesti per l'accesso a determinati finanziamenti delle leggi vigenti.

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati o utilizzati per la produzione dell'energia; ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica.

Sempre per le attività produttive, vanno specificati i tipi di lavorazioni l'intensità dei rumori prodotti durante le

lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento, utilizzando l'apposito stampato predisposto dal Comune, ovvero la scheda C.R.I.A.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali assaggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da impiegarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento o la sostituzione delle strutture esistenti.

Alla relazione deve essere allegata una tabella debitamente firmata dal progettista e da valersi quale attestazione di conformità alle prescrizioni urbanistico-edilizie, anche ai sensi dell'art.373 del Codice Penale, contenenti le entità di progetto sottoelencate quando pertinenti e poste a raffronto con quelle prescritte per la cui definizione si rimanda ai successi vi artt. 69, 70 e 71:

- a) superficie catastale di intervento;
- b) superficie territoriale della (o delle) "zona omogenea " di strumento urbanistico generale;
- c) superficie fondiaria del lotto di intervento (Sf);
- d) superficie coperta (Q);
- e) superficie utile (S.U.) e/o volume (V);
- f) superficie utile abitabile (S.U.A.);
- g) superficie non residenziale (S.N.R.) ;
- h) superficie complessiva (S.C.);
- i) superficie netta (S.N.);
- l) superficie accessori (S.A.);
- m) superficie per attività turistiche, direzionali e commerciali (S.A.T.);
- n) area di intervento (A.I.) ;

- o) distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
- p) altezza delle fronti (H.F.), altezza dell'edificio (H);
- q) indice di fabbricabilità (If) e/o di utilizzazione fondiaria (Uf);
- r) superficie delle aree destinate a parcheggi distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (art.18 Legge 765/67);
- s) superficie delle aree destinate a verde suddivise in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria;
- t) superficie delle aree destinate alla viabilità ;
- u) superficie delle aree destinate alla urbanizzazione secondaria;
- v) superficie delle abitazioni (misurata ai sensi dell'art.16 della legge 457/1978), solo nel caso di edilizia agevolata;
- w) altezza virtuale (K) ed altezza netta dei locali abitabili e dei relativi accessori (misurate ai sensi dell'art.43 della legge 457), solo nel caso di edilizia agevolata;
- x) superficie delle aree di uso pubblico;
- z) abitanti e/o addetti convenzionali;

Nel caso in cui l'opera in progetto non interessi locali, depositi, industrie o impianti indicati dal D.M. 16/2/1982 (pubblicato sulla G.U. n. 92 del 9/4/1982) e quindi non sia soggetto al controllo di prevenzione incendi, nella relazione si dovrà comunque indicare la potenzialità dell'impianto tecnico previsto, l'ubicazione della caldaia e quant'altro possa essere messo in relazione con la materia della prevenzione incendi, rappresentando il tutto nelle tavole di progetto.

- 13) Le relazioni geologiche e geotecniche devono essere redatte nella casistica e con le modalità fissate dal Decreto Ministeriale 21/1/1981 n.6, pubblicato nel Supplemento Ordinario della G.U. n.37 del 7/12/1981 e sono da considerarsi a tutti gli effetti presupposti della concessione edilizia.

In particolare si ricorda che:

- a) Nel caso di costruzione di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno che ricadono in zone già note, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta per mezzo della raccolta di notizie e dati sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione.

In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omissi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione.

Si precisa che per costruzione di modesto rilievo si intendono quelle opere edilizie di volumetria complessiva (vuoto x pieno) inferiore a mc. 1000 le quali:

- non si sviluppano in elevato per più di 2 piani fuori terra e per un'altezza non superiore a mt.7,00;
- non hanno sviluppi lineari superiori a mt.25,00;
- non utilizzano sistemi di fondazioni prevalentemente a plinti e/o flessibili.

In ogni caso anche per le costruzioni di modesto rilievo è fatto obbligo al Direttore dei Lavori di accertare al momento dell'inizio dei lavori lo stato di consistenza del terreno nei primi 4 mt. del sottosuolo, veri verificando con sbancamenti diretti mediante escavatore meccanico da attuarsi in almeno due punti dell'area investita dalle fondazioni, che non vi sia presenza di terreni sottoconsolidati o torbosi o di riporto per tombamento;

- b) Per tutti gli interventi non classificabili nella casistica di cui al precedente punto a), le scelte di progetto dovranno basarsi sui risultati di specifiche perizie geotecniche redatte a norma del D.M. 21/1/1981 n.6 e della circolare Ministero LL.PP.3/6/1981 n.21597;
- c) In caso di interventi su terreni sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30/2/1923, ovvero nelle aree ove specificamente previsto delle norme dello strumento urbanistico comunale, si dovrà affiancare alla relazione geotecnica anche una accurata relazione geologica redatta come disposto dal D.M. n. 6 del 21/1/1981 e dalla circolare Ministero LL.PP. 3/6/1981 n.21597.
- 14) La documentazione tecnica inerente l'impianto termico deve essere redatta in conformità al disposto dell'art.14 del D.P.R. 1052/1977 e deve essere firmata, oltre che dal committente, anche dal progettista (ingegnere o altro progettista abilitato). Tale documentazione va presentata prima dell'inizio dei lavori.

La documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio deve essere redatta in conformità a quanto stabilito dall'art.19 del medesimo D.P.R. 1052/1977.

Tale documentazione deve essere firmata dal committente e dal progettista dell'edificio e deve essere presentata almeno prima del rilascio della concessione.

- 15) La relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche, necessaria solo nelle concessioni relative stabilimenti industriali, oltre agli impianti che si intendono installare, deve descrivere il funzionamento degli stessi in tutte le condizioni di esercizio dell'industria, tempi e le frequenze delle operazioni di manutenzione, le massime quantità e la composizione percentuale delle emissioni, specificando i metodi di indagine e gli studi eseguiti per accertare l'efficienza degli impianti stessi. Vanno inoltre indicati i tempi di fermata degli impianti industriali ai sensi della art.4 commi 4 e 5 del D.P.R. 15/4/1977 n.322, nonché i tempi necessari per raggiungere il regime di funzionamento dei medesimi. La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti o modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla quantità delle emissioni o alla loro qualità.
- 16) L'eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti relativi all'edilizia speciale o all'edilizia pubblica. Tale documentazione può essere desunta dai testi delle specifiche leggi.
- 17) La bozza di convenzione o il sostitutivo atto unilaterale d'obbligo devono essere redatti secondo lo schema adottato dal Consiglio Comunale.

Ai fini semplificativi, gli elaborati richiesti ai precedenti punti 3 e 5, ai punti 6 e 7, ai punti 8, 9, 10 e 11, nonché nei punti 14, 15 e 16, con relative specificazioni, possono essere rappresentati in soluzione raggruppata fra loro qualora le circostanze lo consentano, in relazione all'importanza (qualità e mole) dell'intervento richiesto, senza che ciò leda alla chiarezza rappresentativa della proposta avanzata. Sono tuttavia possibili ulteriori semplificazioni per gli interventi di modesta incidenza urbanistica, edilizia ed ambientale.

ART. 11 - CERTIFICAZIONI DA PRESENTARE A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE.

Alla domanda di concessione ad edificare vanno allegare le seguenti attestazioni e certificazioni rilasciate da organi estranei all'Amministrazione Comunale:

- 1) Per le opere riguardanti modifiche o nuova costruzione di locali, depositi, industrie o impianti indicati dal D.M. 16/2/1982 pubblicato sulla G.U. n.98 del 9/4/1982, documentazione attestante che è stata presentata richiesta di nulla osta al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale nulla osta riguarda l'osservanza delle norme di prevenzione incendi e viene rilasciato ai sensi della Legge 27/12/1941, n. 1570 e della legge 13/5/1961; n. 467 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2) Per le sole opere da realizzare nelle "zone omogenee E" (di cui all'art40 della Legge Regionale 47/1978) individuate dallo strumento urbanistico vigente:
 - a) ai fini del rilascio della Concessione gratuita, ricevuta e copia della richiesta di apposita certificazione del Sindaco o chi per esso, che attesti il possesso da parte del titolare della Concessione Edilizia dei requisiti fissati dall'art.12 della L. 9/5/1975, n. 153 e dall'art.7 della l.r.5/5/1977, n. 18 per l'attribuzione della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, che consistono nel dedicare almeno il 50% del proprio tempo all'attività agricola, ricavando da essa almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro (coltivatore diretto proprietario o coltivatore diretto affittuario; affittuario o conduttore mezzadro in possesso del titolo di cui alle leggi 11/71 e 756/64);
 - b) ai fini del rilascio della Concessione onerosa per la realizzazione dei nuovi edifici residenziali in "zona omogenea E", ricevuta e copia della richiesta di apposita certificazione del Sindaco, o chi per esso, dalla quale risulti che il richiedente è un coltivatore diretto, proprietario o affittuario, e che dedica all'attività agricola almeno il 30% del proprio tempo di lavoro complessivo traendone almeno il 30% del proprio reddito globale da lavoro;

c) ai medesimi fini di cui alla lettera precedente e per gli stessi interventi, ricevuta e copia della richiesta di apposita certificazione da parte del Sindaco, o chi per esso, dalla quale risulti, previo idoneo accertamento, che il richiedente e imprenditore agricolo non a titolo principale nella sua qualità di proprietario concedente, in quanto richiedente la concessione agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari (salariati), ovvero nella sua qualità di proprietario conduttore in economia e dei suoi familiari (con apporto diretto, con salariati o contoterzisti); concorre come elemento determinante nella certificazione relativa al proprietario conduttore in economia, l'effettiva presenza e residenza nell'azienda dell'interessato;

d) sempre ai fini di cui alla precedente lettera b), ma estesa agli edifici produttivi, ricevuta e copia della richiesta di apposita certificazione da parte della Camera di Commercio comprovante l'iscrizione del richiedente, nella sua qualità di contoterzista, negli appositi registri o elenchi;

3) Accordi preliminari con l'ENEL almeno nel caso di Concessioni relative a più edifici oppure ad impianti produttivi;

4) Accordi preliminari con l'azienda erogatrice del gas di rete, qualora se ne preveda l'utilizzazione;

5) Ricevuta e copia della richiesta di autorizzazione della Giunta Regionale ai sensi della Legge 64/1974, (necessaria solo nel caso di concessioni ricadenti entro abitati dichiarati da consolidare). Tale richiesta va presentata presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile competente per territorio, ufficio che tra l'altro esegue anche l'istruttoria tecnica;

6) Ricevuta e copia della domanda di autorizzazione ai sensi dell'art.25 della L. 25/11/1962, n. 1684 ed ai sensi dell'art.17 della L. 2/2/1974, n. 64, presentata presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile competente per territorio (del rilascio di detta autorizzazione deve essere data comunicazione al Comune entro 60 gg.).

La denuncia per la verifica delle prescrizioni di edilizia antisismica (si veda in proposito anche l'art.63 del presente R.E.) è necessaria per tutti i tipi di Concessioni Edilizie, ivi compresi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel caso

che il Comune o porzione di esso sia dichiarato sismico ai sensi dell'art.3 della Legge 2/2/1974 n. 64 ovvero nel caso di aree equiparate a terreni sismici dalle previsioni dello strumento urbanistico vigente;

7) Ricevuta e copia della richiesta di autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici oppure alle Soprintendenza Archeologica, necessaria solo nel caso di immobili vincolati ai sensi della L. 1089/1939;

8) Ricevuta e copia della richiesta di autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, nel solo caso in cui il progetto comporti il diverso utilizzo di accessi esistenti e/o l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su Strade Provinciali o Statali, ovvero comporti l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;

9) Ricevuta e copia delle richiesta di altri nulla osta od autorizzazioni di enti ed organi estranei all'Amministrazione Comunale, nel caso di Edilizia Speciale o qualora leggi specifiche lo richiedano;

10) Ricevuta e copia della richiesta di parere di conformità alle prescrizioni dei Piani urbanistici ed edilizi espresso dal Ministero LL.PP. tramite il Commissario del Governo, d'intesa con la regione, ai sensi dell'art.29 della Legge 1150/1942 e dell'art.81 del D.P.R. 24/7/1977 n. 616. Tale parere è necessario solo per le opere da eseguirsi da parte di Amministrazioni Statali o da parte di altri soggetti, ma in aree appartenenti al Demanio Statale (escluse le opere attinenti la Difesa Nazionale).

ART. 12 - DOMANDE Di AUTORIZZAZIONE O NULLA-OSTA DA PRESENTARE
AL SINDACO CONTESTUALMENTE ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE.

Insieme alla Domanda di Concessione, il titolare deve presentare al Sindaco Istanza volta ad ottenere le autorizzazioni indicate nel presente art. ove le stesse siano necessarie in rapporto alle caratteristiche del progetto o in rapporto ai vincoli gravanti sull'immobile oggetto di intervento.

Tali autorizzazioni sono rilasciate dal Sindaco oppure le richieste sono dal Sindaco stesso inoltrate all'Autorità competente al rilascio.

- 1) AUTORIZZAZIONE COMUNALE O PROVINCIALE ALLO SCARICO DELLE ACQUE METEORICHE, NERE, O PROVENIENTI DA LAVORAZIONI INDUSTRIALI.

E' facoltà delle autorità locali competenti al controllo degli scarichi richiedere l'ulteriore documentazione ritenuta necessaria a corredo della domanda di autorizzazione, anche in rapporto alle indicazioni di eventuali Piani di risanamento delle acque, Piani Territoriali Comprensoriali.

Stralcio per il settore suinicolo ecc.

L'autorizzazione agli scarichi idrici é rilasciata dall'Autorità locale competente al controllo, ai sensi degli artt. 5, 6, 11 e 14 della L. 319/76 e degli artt. 9 e 14 della Legge 650/79, nonché della L.R. 29/1/1983 n. 7, prima del rilascio della abitabilità o dell'agibilità dell'opera.

- 2) Autorizzazione alla installazione degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici, secondo quanto disposto dell'art.5 del D.P.R. 15/4/1981 n.32.
- 3) AUTORIZZAZIONE PROVINCIALE, OVVERO DELL'AUTORITA' FORESTALE COMPETENTE, AI SENSI DEL R.D. 3267/1923 E DEL R.D. 1126/1926 (ART. 34 L.R. 47/78).

Questa autorizzazione è obbligatoria, prima dell'inizio dei lavori, per i soli territori vincolati a scopo idrogeologico e forestale. La domanda corredata da una copia degli elaborati tecnici presentati per ottenere la Concessione Edilizia, viene inviata al Sindaco, il quale provvede alla pubblicazione ai sensi di legge ed alla trasmissione, con eventuali osservazioni,

all'Amministrazione Provinciale competente a rilasciare l'autorizzazione della Provincia non esime dall'obbligo di comunicare i movimenti di terreno ai sensi degli artt. 8 e 9 del R.D. 3267/1923 e degli artt. 19 e 20 del R.D. 1126/1926, prima dell'inizio dei lavori.

4) NULLA OSTA DEL CONSIGLIO COMUNALE (AI SENSI DELL'ART.10 L.R. 26/79).

Detto nulla osta è necessario per gli interventi nelle zone sottoposte a i vincoli di cui alla L. 1497/39 e può essere dato anche dalla Giunta Comunale all'uopo delegata dal Consiglio, previo parere della Commissione Edilizia Integrata di cui al successivo art. 27.

ART. 13 - PROCEDURE PER L'ESAME DELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE
PARERI, SILENZIO, ASSENSO SUI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

La domanda di concessione ad edificare, corredata dagli elaborati e dai documenti necessari ai sensi di quanto specificato ai precedenti artt.9, 10, 11 e 12, va presentata all'ufficio Tecnico del Comune, il quale rilascia apposita ricevuta con data di arrivo e con numero di protocollo.

L'accettazione della pratica è subordinata alla presentazione da parte del richiedente della documentazione tecnica indispensabile che, qualora risultasse carente ad un esame tecnico più approfondito, potrà essere integrata nei modi e nelle forme di cui all'ultimo comma del presente articolo.

L'ufficio Tecnico Comunale istruisce le domande di concessione in ordine di presentazione, verificando: la conformità del progetto alle prescrizioni dello strumento urbanistico, dell'eventuale P.P.A., del R.E., del l'eventuale Piano Urbanistico Attuativo (inteso ai sensi degli artt. 20,23,24,25,26 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni); la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari generali ed a quelle che riguardano particolarmente l'intervento; la conformità del progetto con i vincoli esistenti sull'immobile oggetto dell'istanza.

L'Ufficio Tecnico Comunale, inoltre, in base alle deliberazioni del Consiglio Comunale in materia, calcola l'incidenza del contributo di concessione da corrispondere in sede di rilascio della Concessione ai sensi dell'art.3 della L.28/1/1977 n. 10, se ed in quanto dovuto.

Conclusa l'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale, il Sindaco richiede contestualmente, domanda di concessione:

- 1) il parere della Commissione Edilizia Comunale descritta all'art. 24 del presente R.E. ovvero, se necessario, il parere della Commissione Edilizia Integrata e/o Allargata di cui ai successivi artt.27 e 28, ovvero ancora il parere del solo Ufficio Tecnico Comunale per quelle opere di modesta incidenza urbanistica ed ambientale descritte in apposita delibera del Consiglio Comunale;

- 2) il parere del Servizio di Igiene Pubblica;
- 3) il parere del Servizio Veterinario, se necessario.

Il parere della Commissione Edilizia o della Commissione Edilizia Allargata è dato esclusivamente al Sindaco, mentre il parere della Commissione Edilizia Integrata è dato anche al Consiglio Comunale (o alla Giunta se all'uopo delegata) per le determinazioni di competenza (autorizzazione per interventi su immobili vincolati come bellezze naturali ai sensi della L. 1497/1939).

Nel caso di opere pubbliche di competenza Comunale, il Sindaco invia il progetto, corredato dai pareri della Commissione Edilizia ed eventualmente degli altri organi consultivi Comunali, al Consiglio Comunale per l'approvazione e per l'assunzione dell'impegno di spesa.

Il Sindaco trasmette l'eventuale documentazione relativa agli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche al Comitato Regionale per l'Inquinamento Atmosferico istituito ai sensi dell'art. 5 della L. 615/1966, affinché lo stesso possa esprimersi ai fini del rilascio dell'Autorizzazione alla costruzione degli impianti.

Prima di rilasciare la concessione, il Sindaco, oltre a verificare l'esistenza dei pareri di cui al 5 comma di questo articolo, della eventuale delibera di Consiglio Comunale di cui al 7 comma di questo articolo, deve verificare l'esistenza delle autorizzazioni o nulla osta, ove necessarie, di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 del precedente articolo 11, nonché quelle di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 del precedente art. 12.

Qualora le suddette autorizzazioni o nulla osta costituiscano provvedimenti abilitativi al rilascio della concessione, questi debbono ritenersi assentiti (silenzio-assenso ai sensi dell'art. 8 L. 94/82 decorsi inutilmente 60 gg. dalla data di presentazione alle relative domande, verificabili a mezzo delle ricevute prescritte a corredo della domanda di concessione.

Per provvedimento abilitativo si intende quell'atto specifico od autonomo di organi interni o estranei alla Amministrazione Comunale (autorizzazioni o nulla osta), necessario a sostenere direttamente la concessione ed al quale è subordinato il suo rilascio. Non è tale il parere dell'organo consultivo preposto, ovvero quel provvedimento specifico che pur richiesto da precisi disposti di legge, non sostiene direttamente l'atto di concessione perché ad esso non subordinato (es. l'autorizzazione Provinciale

di cui al R.D.L. 3267/23 e art. 34 L.R. 47/78 riguardante i terreni soggetti a vincolo idrogeologico, ovvero l'autorizzazione Comunale di cui al D.P.R. 15/4/1971 n. 322 relativa agli impianti per l'abbattimento degli inquinanti atmosferici).

Nelle richieste di provvedimenti abilitativi rivolte ad organi estranei all'Amministrazione Comunale, dovrà sempre essere formulato l'invito a trasmettere direttamente al Comune una copia del provvedimento che si richiede, pena l'inefficacia del silenzio-assenso di cui al precedente 10 comma.

Qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta ai precedenti artt. 9, 10 , 11 e 12, o comunque si renda necessaria l'acquisizione di ulteriori documenti, il Sindaco ne fa richiesta scritta all'interessato. L'iter della pratica (alla quale viene assegnato un nuovo numero di protocollo) inizia nuovamente dalla data di trasmissione della documentazione mancante. La richiesta di integrazione degli atti può essere fatta una sola volta. Se i documenti integrativi non vengono presentati entro 60 gg. dalla data della richiesta del Sindaco, la domanda di Concessione presentata perde ogni validità ed efficacia, senza che il Sindaco debba dare ulteriori comunicazioni all'interessato.

ART. 14 - DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE ESPOSTI E RICORSI. SILENZIO-RIFIUTO. RITIRO DELLA CONCESSIONE. SILENZIO-ASSENSO.

Compiuti gli accertamenti ed acquisiti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta interni ed esterni specificati al precedente art.13, il Sindaco decide sulla domanda notificando al richiedente l'esistenza delle condizioni per il rilascio lascio della concessione, ovvero negando la concessione stessa. La decisione del Sindaco deve essere notificata al richiedente la Concessione entro 60 gg. dalla data di ricevimento dei documenti aggiuntivi richiesti ai sensi dell'ultimo comma del precedente art.13.

Nell'atto di notifica dell'esistenza dei presupposti per il rilascio della Concessione vanno indicate:

- le eventuali condizioni o prescrizioni a cui viene assoggettata la concessione;
- la quota di contributo, ove dovuto, relativo al costo di costruzione ed alle spese di urbanizzazione da corrispondersi prima del ritiro della concessione;
- i termini per l'eventuale rateizzazione del contributo stesso;

Nel caso di concessioni edilizie in deroga o di concessioni relative ad opere statali o comunque insistenti su aree appartenenti al demanio statale, dovendosi acquisire gli elementi di cui al punto 10 del precedente art.11, il termine di 60 gg. per le decisioni sulla domanda di concessione non è tassativo.

Qualora il Sindaco decida di negare la Concessione, deve ugualmente emettere un provvedimento motivato da notificarsi al richiedente la concessione.

La concessione deve essere ritirata entro 60 gg. dalla data della notifica dell'esistenza dei presupposti per il rilascio, pena la sua decadenza.

La Giunta Comunale può concedere, con apposita delibera, una proroga, nel caso in cui questa venga richiesta prima dello scadere del suddetto termine e nel caso in cui esistano validi motivi che impediscono il ritiro della concessione; tale proroga non può tuttavia eccedere i 120 giorni.

Dell'avvenuto formale rilascio della Concessione ed entro 15 gg. dallo stesso deve essere data notizia al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio per almeno 15 gg. consecutivi; in tale avviso deve essere indicato il nome del titolare della concessione, la natura della medesima e il luogo dove verrà effettuato l'intervento

Se il Sindaco non si pronuncia in alcun modo sulla domanda (fatto comunque salvo il diritto di tutela giudiziale) entro 20 gg. dalla data di scadenza del termine in cui il Sindaco è tenuto a pronunciarsi ai sensi di legge (si veda il secondo comma di questo articolo), l'interessato può avanzare istanza alla Regione Emilia Romagna (ovvero all'Autorità da essa delegata) contro il silenzio-rifiuto del Sindaco.

Entro 15 gg. dal ricevimento della predetta istanza, l'Autorità competente invita il Sindaco a pronunciarsi nel termine massimo di 15 gg.

Scaduto inutilmente anche questo termine l'Autorità competente procede alla nomina del Commissario ad acta per il pronunciamento, entro congruo. termine, sulla domanda dell'interessato.

Qualsiasi cittadino può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi elaborati. Qualsiasi cittadino può presentare esposto alla Regione Emilia Romagna (ovvero all'Autorità delegata) contro il rilascio della concessione qualora ritenga che contrasti con disposizioni di legge o con disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune.

La Regione Emilia Romagna (o chi da essa delegata) è competente all'annullamento delle concessioni edilizie contrastanti con le suddette disposizioni (secondo le modalità dell'art.7, punto 5, secondo comma, e art.53 della L.R. 47/1978 modificata, e dell'art.27 della al L. 1150/1942 Si veda in proposito anche l'art.43 di questo R . E..) .

Il rilascio della concessione ad edificare non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.

In via transitoria fino alla scadenza dei termini di cui all'art.8 L. 94/82, per interventi di edilizia residenziale, qualora il Sindaco non si sia pronunciato nel termine di 90 gg. dalla data di presentazione dell'istanza, di concessione, ovvero nel termine di 90 gg. dalla data di presentazione della documentazione

aggiuntiva di cui all'ultimo comma del precedente art.13, la concessione è da intendersi accolta nella forma del silenzio-assenso.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, previa corresponsione al Comune del contributo di concessione dovuto e calcolato in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali.

La comunicazione al Sindaco deve essere data a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno alla quale si dovrà allegare:

- e) copia della ricevuta comunale di presentazione dell'istanza;
- b) dichiarazioni del Direttore dei Lavori e dell'impresa esecutrice attestanti l'impegno assunto;
- c) documentazione completa di cui al D.P.R. 105/77 (legge 373/76) relativa all'isolamento termico, ove dovuta;
- d) copia della ricevuta di versamento dei diritti applicabili e di quelli di previdenza ed assistenza del professionista firmatario del progetto;
- e) copia della ricevuta di versamento alla tesoreria comunale del contributo di concessione dovuto con descrizione del metodo di calcolo adottato in via provvisoria dal richiedente;
- f) proposta di convenzione o atto d'obbligo unilaterale nel caso si intenda avvalersi di tale facoltà ai sensi dell'art.7 Legge 10/77.

Anche per le concessioni assentite valgono le precisazioni di cui al precedente 13. comma. L'assenso infatti si verifica solo quando la concessione richiesta ed assentita con il silenzio, è atto dovuto in forza delle disposizioni di legge vigenti e dello strumento urbanistico vigente, nonché del presente R.E. Le opere così assentite che previo specifico accertamento risultassero in contrasto con le disposizioni di legge in materia o con lo strumento urbanistico generale vigente o con il presente R.E., sono immediatamente perseguibili con le sanzioni previste per le opere abusive. Per esse non occorre l'annullamento sindacale nell'esercizio dell'autotutela, non trattandosi di concessione esplicitamente rilasciata.

I termini di ultimazione dei lavori per le opere assentite, sono quelli di cui all'art.4 L. 10/77 e decorrono dalla data di comunicazione scritta di cui al precedente 15. e 16. Comma.

Le condizioni del silenzio-assenso possono verificarsi anche sulle istanze di varianti in corso d'opera di cui al successivo art.18.

Per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione delle opere previste negli elaborati progettuali ed assentite, tiene luogo della concessione una copia dell'istanza presentata per ottenere la concessione da cui risulti la data di presentazione dell'istanza medesima, nonché una copia ad essa allegata della comunicazione di cui ai precedenti 15. e 16. comma.

ART. 15 - CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI CONCESSIONE.

Il documento con il quale il Sindaco rilascia la concessione all'esecuzione di opere edilizie deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda di concessione ed il corrispondente numero di protocollo;
 - 2) le generalità ed il codice fiscale del titolare o dei titolari della concessione;
 - 3) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione, con un riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante della concessione; una copia di questi elaborati, con gli estremi del parere della Commissione Edilizia, o chi per essa e con il visto del Sindaco, viene restituita al concessionario al momento del ritiro della concessione e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente vistata, deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
 - 4) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - 5) la data del parere espresso:
 - dall'organo consultivo comunale (Commissione Edilizia Comunale o chi per essa);
 - dal Servizio Igiene Pubblica;
 - dal Servizio Veterinario (nei casi in cui è necessario ai sensi di legge).
- Qualora il Sindaco non ritenga di confermare le proprie decisioni a quelle degli organi consultivi sopra elencati dovrà espressamente ed inequivocabilmente dichiarare il reale parere espresso dagli organi consultivi stessi;
- 6) Gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie in rapporto alle caratteristiche del progetto ai vincoli gravanti sul territorio comunale; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;

- 7) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro l'anno dal rilascio della concessione fermo restando l'obbligo del titolare di notificare al Comune con lettera raccomandata l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa comunque entro tre anni dalli data rilascio).
- Per i suddetti termini temporali, il cui mancato rispetto comporta la decadenza della concessione sono possibili soltanto le deroghe di cui di 7. comma dell'art.16 del presente R.E.
- La concessione deve anche specificare quali sono le opere che, configurano l'inizio dei lavori, devono essere ultimate entro 15 mesi dal rilascio della concessione (pena la decadenza della stessa).
- 8) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dell'art.3 -della L. 10/1977;
- 9) l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare ai sensi dell'art.3 della L. 10/1977;
- 10) la dimensione e l'identificazione catastale delle aree eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. Vanno anche specificate le modalità per la cessione al Comune di dette aree.

Ove necessaria, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trasciversi secondo quanto specificato negli artt. 7, 8 e 9 della L. 10/1977 e dell'art.29 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

E' anche opportuno che la concessione richiami l'obbligo a carico del titolare di fare denuncia, prima dell'inizio lavori, delle opere in c.a. o c.a.p. e strutture in acciaio all'Ufficio del Genio Civile ai sensi della L. 5/11/1971 n. 1086, nonchè l'obbligatorietà di presentare al Comune il progetto esecutivo dell'impianto di riscaldamento e dell'isolamento termico nel caso di ristrutturazione e/o ampliamento, ai sensi del D.P.R. 28/6/ 1977 n. 1052 in attuazione della L. 30/4/1976 n.373.

L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il Sindaco, sentiti i propri organismi consultivi, decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G. o di R.E. o di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Le suddette prescrizioni non debbono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto o comunque da alterarlo sensibilmente nelle sue parti sostanziali.

Con il medesimo provvedimento con il quale rilascia la concessione edilizia, il Sindaco autorizza di norma anche la costruzione degli impianti di smaltimento degli scarichi idrici di sua competenza ai sensi dell'art.6 L. 319/76 e art.9 L. 650/79 nonchè della L.R. 7/83. Tale autorizzazione viene data dopo aver sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario e può contenere eventuali prescrizioni e condizioni necessarie per la tutela dell'Igiene Pubblica.

Con la concessione, ove sia necessario ai sensi di quanto specificato al precedente art.10, il Sindaco può approvare contestualmente anche il progetto degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici autorizzandone l'installazione. Tale approvazione deve essere esplicita, deve contenere le eventuali richieste fatte dal C.R.I.A. e deve richiamare i limiti di emissione e la periodicità dei rilevamenti fissati dal medesimo comitato.

Sulla base delle Concessioni Edilizie rilasciate, l'Ufficio Tecnico Comunale aggiorna le statistiche relative all'attività edilizia comunale (cartografie e dati qualitativi e quantitativi) anche ai fini del censimento ISTAT ed ai fini di cui all'art.4 della Legge 457/1978.

ART. 16 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE - INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI - PROROGA DEI TERMINI.

La Concessione decade per mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dalla data del rilascio.

Per inizio dei lavori si intende la concreta esecuzione di opere edilizie o anche di organizzazione e predisposizione dei luoghi, tale da comportare una reale e leggibile modificazione della precedente situazione, da cui risalti la manifesta volontà di voler realizzare l'opera.

La concessione decade anche qualora entro 15 mesi dalla data del rilascio non risultino eseguiti i lavori fino alla costruzione del solaio del piano terra, ovvero di altre opere da specificarsi obbligatoriamente nella concessione nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente e per costruzioni di particolari caratteristiche in cui non sia identificabile detta struttura orizzontale.

La Concessione decade inoltre qualora, entro il termine di tre anni dalla data del rilascio, i lavori non risultino ultimati e cioè tali da rendere l'opera abitabile o agibile, fatta salva la facoltà di proroga motivata di cui al 4. comma dell'art.4 Legge 10/77.

La Concessione decade infine con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che contrastino con la concessione stessa, ma solo nel caso in cui i relativi lavori non risultino già iniziati secondo la definizione contenuta nel secondo comma del presente articolo, ovvero non risultino ultimati cioè tali da rendere l'opera abitabile o agibile, entro il termine indicato in concessione e comunque entro tre anni dalla data di inizio

La decadenza della concessione, a seguito della quale questa cessa di produrre i suoi effetti, è sempre da intendersi automatica con il verificarsi anche di una sola delle condizioni descritte ai commi precedenti, debitamente accertata dal Sindaco nei modi e nelle forme da questi stabilite, dandone notizia all'interessato ma senza l'obbligo ad un pronunciamento specifico.

Prima dello scadere del termine di ultimazione dei lavori il concessionario può richiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà durante il corso dei lavori

stessi. La proroga è concessa dal Sindaco, sentita Commissione Edilizia Comunale, con un provvedimento motivato.

Nell'atto di concessione possono essere fissati termini per l'ultimazione dei lavori superiori a tre anni dalla data del rilascio, solo nel caso di opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecniche oppure ancora nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento è previsto in più esercizi finanziari.

La decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle sanzioni previste nell'atto di concessione stesso o nella convenzione ad esso allegata, comporta, se il titolare è intenzionato ad eseguire l'opera, la necessità di chiedere nuovamente la concessione. Il Sindaco può rilasciare la nuova concessione solo qualora le previsioni urbanistiche, vigenti al momento lo consentano e solo subordinatamente a nuova determinazione del contributo di concessione afferente il costo di costruzione, se dovuto, e l'eventuale maggior quota di quello afferente gli oneri di urbanizzazione determinata sulla base delle delibere comunali di determinazione degli oneri vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.

Nel caso di decadenze della concessione per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga ai sensi del 7. comma di questo articolo, fermo restando le altre eventuali sanzioni previste nell'atto di concessione o nella convenzione ad esso allegata, il titolare deve richiedere una nuova concessione relativa alla parte di opere non eseguite. Qualora le opere già eseguite comprendano le intere strutture portanti e cioè quelle atte a determinare la presenza volumetrica dell'intera costruzione, il Sindaco, previo accertamento, rilascia la nuova concessione richiedendo al concessionario, limitatamente alla parte dell'opera non ultimata, il pagamento del contributo di concessione determinato come al comma precedente. Nel caso invece in cui risulti che le opere già eseguite non siano atte a determinare tale situazione, il rilascio di cui sopra è subordinato alla conformità dell'istanza con le previsioni urbanistiche in vigore in quel momento.

Nei suddetti casi, qualora riguardino costruzioni che in origine abbiano usufruito delle agevolazioni previste dall'art.18 della L.10/77, il contributo di concessione da corrispondere per la parte dell'opera non ultimata, è pari al doppio di quello dovuto.

In presenza di richieste di varianti al progetto originario, sono richiamate le disposizioni e i chiarimenti di cui al successivo art. 18.

ART. 17 - TRASFERIMENTO DELLA CONCESSIONE AD ALTRO TITOLARE.

La Concessione non é negoziabile in sé e per sé e può essere trasferita solo per atto tra vivi (in questo ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione).

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura della Concessione al Comune: quest'ultimo potrà concederla previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione, deve ugualmente essere richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo descritti all'art.9 e all'art.11, punto 2 del presente R.E.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi del precedente art.16.

ART. 18 - VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO.

Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori, oppure in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare della concessione può presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presenti.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante non debbono essere ripresentati. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. L'Ufficio Tecnico Comunale deve verificare tuttavia che non siano scaduti i termini di validità di eventuali certificati catastali (e simili) e che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni e nulla osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge (si vedano gli artt. 11 e 12 di questo R.E.).

Per il rilascio della concessione in variante vanno seguite le medesime procedure istruttorie dell'art.13 e vanno rispettati i tempi, i modi e le forme definite dall'art.14 di questo R.E.

La natura di variante consente di confermare la concessione originaria che non cessa di produrre i suoi effetti giuridico-patrimoniali per cui non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza, a meno che, a seguito della variante, il progetto venga a ricadere nella casistica descritta al quinto comma del precedente art.16.

Per quanto riguarda il contributo (ad eccezione delle concessioni che beneficiarono delle esenzioni transitorie di cui alla L.10/77 le quali sono soggette ai disposti di quella legge):

- nel caso in cui la variante comporti modifiche alla destinazione d'uso, il concessionario dovrà versare (ovvero il Comune dovrà restituire) la differenza tra il contributo corrispondente alla nuova destinazione d'uso, secondo le tabelle parametriche vigenti rispettivamente alle date del rilascio della concessione originaria e della variante alla stessa;
- nel caso in cui la variante comporti una modifica quantitativa alla superficie utile, il concessionario dovrà integrare il contributo inizialmente stabilito con la quota corrispondente alla superficie utile aumentata, oppure il Comune dovrà restituire la quota di contributo corrispondente alla superficie utile diminuita secondo le tabelle parametriche vigenti rispettivamente alla data di rilascio della concessione

originaria e della variante alla stessa.

Non si procede alla demolizione o all'applicazione delle sanzioni di legge nel caso di realizzazione di varianti in corso d'opera, purché esse siano conformi allo strumento urbanistico vigente e al presente regolamento, nonché a quello d'Igiene, non comportino modifiche alla sagoma e alle superficie utili, non modifichino la destinazione d'uso e il numero delle unità immobiliari, e non riguardino immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39. Tali varianti non devono comunque riguardare interventi tipo A1, A2.1 e A2.2 del precedente art.8.

L'approvazione del progetto di variante di cui al comma precedente deve essere richiesta in vigenza della concessione originaria e comunque prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, pena l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.10 della legge 47/85.

Nel caso in cui il nuovo progetto non si riconosca come variante a quello originario poiché teso a modificarne sostanzialmente i contenuti, ovvero si configuri come variante essenziale allo stesso, esso costituisce nuova istanza di concessione, atta, se rilasciata, a produrre nuovi effetti che interrompono quelli relativi alla concessione precedente alla quale si sostituisce.

In tal caso si seguono le procedure attinenti le nuove istanze di concessione, fermo restando quanto disposto al secondo e quinto comma del presente articolo.

Per la definizione di variante essenziale si richiamano i disposti di cui all'art.8 della legge 47/85 e dei provvedimenti regionali conseguenti.

CAPITOLO III

AUTORIZZAZIONI AD INTERVENTI SULL'AMBIENTE

ART. 19 - PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI
AUTORIZZAZIONE - DOCUMENTI ED ELABORATI RICHIESTI.

L'autorizzazione all'esecuzione delle opere di cui all'art.5 di questo R.E. può essere richiesta dal proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o da altro soggetto avente titolo ai sensi dell'art.9 di questo R.E., nei limiti dettati dal Codice Civile (per quanto riguarda gli alberi ed i diritti dell'usufruttuario, vanno richiamati anche i limiti imposti dagli artt.989, 990 e 991 del C.C.).

La richiesta di autorizzazione, da indirizzarsi al Sindaco, deve essere presentata nei modi e nelle forme previste per le richieste di concessione qualora trattasi delle opere di cui alle lettere a), b), d), e), f), g), n) ed o) del precedente art.5, mentre per gli interventi restanti di cui allo stesso articolo, può essere presentata in carta libera e deve contenere le generalità del richiedente, dell'assuntore dei lavori e, se necessario in rapporto alle caratteristiche del progetto, del progettista; di quest'ultima deve anche comparire il timbro con il numero d'iscrizione all'Ordine Professionale.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo, occorrente per ottenere l'autorizzazione secondo quanto specificato dall'art.9 di questo R.E.

A corredo della domanda di autorizzazione, da formularsi attraverso la compilazione di appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale,

ioni e delle certificazioni descritte ai precedenti artt.11 e 12 ove accorrenti.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel caso in cui venga modificato il sistema di smaltimento degli scarichi idrici, va richiesta l'autorizzazione ai sensi dell'art.9 della L. 319/76 e art.13 della L.650/79, nonché della L.R. 7/83 e successive modificazioni.

Per l'abbattimento degli alberi nel caso in cui il territorio sia soggetto a vincolo idrogeologico e forestale, va richiesta l'autorizzazione di cui al punto 2 dell'art.12 di questo R.E.

ART. 20 - PROCEDURE PER L'ESAME DELLE RICHIESTE DI AUTORIZZAZIONE DI CUI ALL'ART.19 - SILENZIO-ASSENSO.

Per le richieste di autorizzazione ad effettuare gli interventi di cui all'art.5 di questo R.E., si seguano le procedure previste per le richieste di concessione di cui al precedente art.13.

Per l'acquisizione dei prescritti pareri da parte degli organi consultivi si richiamano le procedure contenute nel citato art.13 specificando che il parere del Servizio di Igiene Pubblica e del Servizio Veterinario, a seconda delle rispettive competenze, è chiesto limitatamente alle opere di cui alle lettere a), b), f), n) ed o) del precedente art.5 e, cioè per i soli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nei casi previsti dalla L.615/66, il Sindaco trasmette la documentazione relativa agli impianti di abbattimento delle emissioni atmosferiche al Comitato Regionale per l'inquinamento atmosferico, affinché lo stesso possa esprimersi ai fini del rilascio dell'autorizzazione alla costruzione degli impianti stessi.

Ai sensi dell'art.48 della Legge 457/78 e del 1. comma dell'art.7 della Legge 94/82, per gli interventi di cui alla lettera a) del precedente art.5, soggetti a semplice autorizzazione, qualora il Sindaco non si sia pronunciato nel termine di 90 gg. dalla data di presentazione, dell'istanza di autorizzazione, ovvero nel termine di 90 gg. dalla data di presentazione della documentazione aggiuntiva di cui all'ultimo comma del precedente art.13, l'autorizzazione deve intendersi accolta nella forma del silenzio-assenso.

La medesima disposizione di cui al comma che precede si applica per i restanti interventi dello stesso art.5 ad esclusione di quelli della lettera e). Per tali interventi il termine dal quale ricorrono le condizioni del silenzio-assenso è fissato dal 3. comma dell'art.7 della L.94/82, in 60 gg. con decorrenza delle stesse date di cui sopra.

Nei casi di cui ai due commi che precedono, si richiamano le procedure e le prescrizioni di cui agli ultimi otto commi del precedente art.14 di questo R.E. limitatamente alle parti applicabili di questi.

ART. 21 - CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI AUTORIZZAZIONE PER LE OPERE DI CUI ALL'ART.19.

Il documento con il quale il Sindaco rilascia l'autorizzazione per l'esecuzione delle opere descritte al precedente art.5, quando non è equipollente all'atto di concessione intendendo questa come semplice autorizzazione, deve almeno contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il relativo numero di protocollo;
- 2) le generalità del richiedente; .
- 3) una breve descrizione delle opere per le quali si rilascia autorizzazione, con un riferimento agli elaborati che costituiscono il progetto ai sensi del precedente art.19 (una copia di tali elaborati, con gli estremi del parere della Commissione Edilizia o chi per essa, con il visto del Sindaco, viene restituita al richiedente al momento del ritiro dell'autorizzazione e va conservata in cantiere; un'altra copia, analogamente vistata, va conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale);
- 4) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 5) gli estremi dell'eventuale parere espresso:
 - dall'organo consultivo comunale (Commissione Edilizia Comunale e chi per essa);
 - dal Servizio Igiene Pubblica;
 - dal Tecnica Comunale;
 - dal Servizio Veterinario.

I pareri conclusivi di tali organi dovranno essere riportati chiaramente ed inequivocabilmente, nel caso in cui il Sindaco non ritenga di uniformare ad essi le sue decisioni;

- 6) gli estremi dei nulla-osta, attestati, ed autorizzazioni necessari. Nel caso in cui le autorizzazioni siano condizionate il documento comunale dovrà riportare le condizioni

imposte dagli enti competenti;

- 7) per i soli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la destinazione d'uso attuale dell'immobile per il quale si autorizza l'intervento e il divieto di modifica di tale destinazione d'uso, ovvero le eventuali destinazioni d'uso ammesse;
- 8) gli estremi dell'autorizzazione del Consiglio Comunale (o Giunta eventualmente delegata) ai sensi dell'art.10 della L.R. (per le sole opere relative ad immobili soggetti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali).

Il Sindaco sentito l'organo consultivo, l'Ufficio Tecnico Comunale, l'Ufficiale Sanitario ed eventualmente anche il C.R.I.A., con il provvedimento di autorizzazione può anche dettare particolari prescrizioni di carattere edilizio, igienico, ambientale per il miglioramento estetico e funzionale del progetto e per il suo completo adeguamento alla vigente legislazione ed alla strumentazione urbanistica comunale. Le suddette prescrizione non debbono però incidere sulla sostanza del progetto, altrimenti si impone la rielaborazione dello stesso.

Nel documento con il quale viene rilasciata l'autorizzazione vanno richiamati anche i successivi obblighi del soggetto attuatore:

- di domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico;

- di ottenere l'autorizzazione all'uso degli impianti di smaltimento degli scarichi idrici e/o all'uso degli impianti di abbattimento delle emissioni atmosferiche prima della loro messa in funzione (solo nei casi in cui tali autorizzazioni siano necessarie ai sensi di quanto specificato al precedente art.19).

ART. 22 - NULLA OSTA COMUNALE ALLA PERFORAZIONE DI POZZI PER LA RICERCA E L'ESTRAZIONE DI ACQUE SOTTERRANEE.

Ai sensi della lettera i) dell'art.5 di questa R.E., chiunque intenda perforare un pozzo per l'estrazione di acque sotterranee sia da utilizzare a scopo domestico sia da utilizzare per gli altri scopi e sia soggetto ad autorizzazione come per legge, deve richiedere il nulla osta del Sindaco (presentando però anche la domanda di autorizzazione alle autorità competenti, ove ciò sia necessario ai sensi di legge).

La richiesta di nulla osta al Comune può essere presentata dal proprietario del fondo o da altro soggetto avente titolo ai sensi delle disposizioni del Codice Civile e del R.D. 11/12/1933, n. 1775.

La richiesta di nulla osta, in carta libera e da indirizzarsi al Sindaco, deve contenere le generalità del richiedente, la specificazione del titolo di godimento del fondo nel quale si intende cercare l'acqua, l'indicazione della ditta perforatrice e deve essere accompagnata dai seguenti elaborati tecnici:

- estratto di mappa catastale intesa come al punto 2) dell'art.10 di questo R.E.;
- planimetria dello stato di fatto intesa come al punto 3) dell'art.10 di questo R.E.;
- planimetria in scala 1:10000 o 1:5000 della Carta Tecnica Regionale con l'identificazione del fondo ove si intende cercare l'acqua;
- relazione illustrativa sulle caratteristiche tecniche e costruttive del pozzo, sulla sua presunta profondità, sugli scopi per i quali si intende utilizzare l'acqua estratta, sulla quantità di acqua che si intende estrarre giornalmente e nell'anno solare, ecc.

Alla domanda va inoltre allegata la copia della richiesta di autorizzazione presentata al Genio Civile (ove occorra) o copia della comunicazione inviata allo stesso ente, ai sensi delle vigenti leggi in materia.

Il nulla osta alla perforazione del pozzo è rilasciato dal Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e, qualora esista L'azienda Municipalizzata delle Acque, subordinatamente all'ottenimento dell'autorizzazione del Genio Civile se necessaria ai sensi di legge.

Nel rilasciare l'autorizzazione alla perforazione di un pozzo per l'estrazione delle acque sotterranee, il Sindaco può dettare particolari disposizioni per l'esecuzione dell'opera e per la sua gestione affinché le stesse non risultino dannose al patrimonio idrico è territoriale ed affinché l'utilizzazione delle acque risulti conforme alle disposizioni in proposito emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici (Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento) in data 4/2/1977 e pubblicate sulla G.U. della Repubblica Italiana n.48 del 21/2/1977 (vedasi in particolare l'allegato n. 2 "Criteri generali per il corretto e razionale uso dell'acqua").

Tutti i soggetti che, al di fuori dei pubblici servizi utilizzano acque sotterranee, devono inoltre provvedere all'installazione di idonei strumenti per la misura della portata delle acque prelevate e farne denuncia ai competenti uffici delle Provincie, dei Consorzi e dei Comuni, con periodicità non superiore a ll'anno

ART.23-AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITA' ESTRATTIVE IN CAVE E TORBIERE.

NULLA OSTA ALL'ESTRAZIONE DI MATERIALE LAPIDEO IN ALVEO.

Ai sensi della lettera a) dell'art.5 di questo R.E. ed ai sensi dell'art.6 della L.R. 2/5/1978, n. 13, chiunque intenda esercitare attività estrattive in cave e torbiere deve richiedere apposita autorizzazione al Comune.

La domanda di autorizzazione all'esercizio di attività estrattive, in carta legale, deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava (proprietario o altro soggetto avente titolo in base ad apposito contratto di locazione o concessione) e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma autenticata dello stesso.

I documenti attestanti il titolo, da allegare alla domanda, sono quelli descritti all'art.9 di questo R.E. Quando il richiedente sia una società o un ente occorre quanto specificato al penultimo comma del citato art.9.

Alla domanda vanno anche allegati i seguenti documenti:

- domanda di autorizzazione rivolta, tramite il Sindaco, alla Provincia ovvero all'Autorità Forestale Competente (necessaria solo se la cava è situata in zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923, n. 3267);
- eventuale copia della denuncia di esercizio presentata a suo tempo al Comune e al distretto minerario, ai sensi del l'art.28 del D.P.R. 9/4/1959, n . 128;
- copia della domanda di autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria solo se l'intervento comporta la creazione di nuovi accessi su strade Provinciali o Statali;
- ricevuta della domanda di autorizzazione presentata all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio ai sensi dell'art.25 della L. 1684/1962 e all'art.17 della L.74/1974;
- nel solo caso in cui l'apertura della cava costituisca deroga a servitù militare di cui alla L. 898/1976, copia

della richiesta di autorizzazione alla deroga inviata al VII Comando Militare Territoriale di Firenze.

Insieme alla domanda di autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva, nel caso che l'intervento interessi zone soggette a vincolo in base alla L. 1497/1939, va presentata domanda di autorizzazione ai sensi dell'art.10 della L. 26/1978.

Alla domanda vanno allegati un originale in bollo e tre copie degli elaborati tecnici di progetto.

Fatto salvo quanto disposto dalle norme di attuazione del Piano Comunale per le Attività Estrattive, gli elaborati tecnici da presentare a corredo della domanda sono i seguenti e sono diversi a seconda che si tratti di una cava di monte o di piano:

A - PER LE CAVE DI MONTE:

1) Estratto di mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000 (in data non anteriore a 6 mesi);

2) Planimetria in scala 1:25.000 (I.G.M.) e scala 1:10.000 (C.T.R.) oppure 1:5.000 (C.T.R.) con localizzazione della cava ed indicazione degli eventuali vincoli descritti al punto 3) dell'art.10 di questo R.E. (vincolo idrogeologico e forestale, sismico, archeologico, ambientale, di consolidamento degli abitati, militare, demaniale, di rispetto ai corsi d'acque ai sensi dell'art.33 della L.R. 47/1978, ecc.) ;

3) Relazione geologica costituita da elaborati cartografici estesi a tutta l'area di influenza della cava in scala non inferiore a 1:10.000, da un congruo numero di sezioni geologiche e da una relazione sulle condizioni litologiche, geomorfologiche (giacitura e deformazioni), idrologiche e di stabilità presenti e conseguenti all'attività di cava;

4) Piano di coltivazione costituito da:

a) relazione tecnica illustrativa della consistenza e stratigrafia del giacimento, delle fasi temprali di sfruttamento previste, delle modalità di coltivazione, accumulo e discarico;

b) rilievo plani-altimetrico, con congruo numero di sezioni trasversali e longitudinali, in scala non inferiore ad 1:500;

c) colonne stratigrafiche in scala non inferiore ad 1:100.

5) Progetto di sistemazione paesaggistica o di riassetto costituito da:

a) relazione tecnica dalla quale risultino le opere ed i lavori da compiere; la morfologia che assumeranno i terreni coltivati; la destinazione del suolo al termine delle lavorazioni; il coordinamento tra l'attuazione delle opere di sistemazione e le attività di coltivazione; i tempi, le modalità ed il costo delle opere di sistemazione (al fine di determinare le necessarie garanzie finanziarie);

b) carta dell'utilizzazione del suolo in scala non inferiore a 1:2.000, estesa a tutta l'area di "influenza" della cava;

c) carta della destinazione del suolo, a sistemazione ultimata estesa alla stessa area di cui al punto b), in scala non inferiore a 1:2.000 (con sviluppi in scala 1:500 per le aree che sono state interessate alla coltivazione);

6) Programma economico-finanziario illustrante la previsione della produzione media annua, le caratteristiche del materiale e la sua destinazione, i sistemi e le fasi di lavorazione in relazione alle macchine impiegate e alle unità lavorative impiegate, ecc. Il programma economico-finanziario deve altresì contenere uno schema di convenzione con il Comune;

B - PER LE CAVE DI PIANO:

1) Estratto di mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000 (in data non anteriore a 6 mesi);

2) Planimetria in scale 1:25.000 (I.G.M.) e 1:10.000 (C.T.R.) oppure 1:5.000 (C.T.R.) con localizzazione della cava ed indicazione degli eventuali vincoli descritti al punto 3) dell'art.10 di questo R.E. (vincolo idrogeologico e forestale, sismico, archeologico, ambientale, di consolidamento degli abitati, militare, di rispetto ai corsi d'acqua ai sensi dell'art.33 della L. 47/78, ecc.);

3) Inquadramento geologico costituito da:

a) relazione tecnica in cui vengono descritte le condizioni geologiche, litologiche, geomorfologiche, idrologiche con particolare riferimento alle possibilità di interferenze con

il reticolo idrografico superficiale e sotterraneo;

b) carta geologica e geomorfologica a scala adeguata e comunque non inferiore a 1:10.000, estesa all'area di influenza della cava (e relative sezioni);

c) carta idrogeologica in scala non inferiore a 1:10.000 con indicazione del livello di falda massima e minima; della direzione, senso di movimento, e bacino di alimentazione della falda stessa con indicazione delle sorgenti, del reticolo idrografico, dei pozzi di presa di acquedotti, dei pozzi privati, industriali ed agricoli;

4) Piano di coltivazione costituito da:

a) relazione tecnica contenente la valutazione documentata del giacimento e la stratigrafia dello stesso; la localizzazione delle discariche e le modalità di accumulo delle stesse. Per quanto riguarda le coltivazioni, dovranno essere illustrati, in particolare, i piani di sviluppo della cava, con indicazione delle profondità massime di escavazione delle gradonate e delle relative scarpate; dovranno altresì essere fornite accurate valutazioni circa le interferenze prevedibili sul reticolo idrografico superficiale e sotterraneo;

b) rilievo plani-altimetrico adeguatamente esteso anche all'area circostante alla cava e corredato di un congruo numero di sezioni, in scala non inferiore a 1:500 (eccezionalmente 1:1.000), di elementi di geologia, geomorfologia, geoidrologia con particolare riferimento ai rapporti fra materiale utile e substrato;

c) colonne stratigrafiche in scala non inferiore a 1:1.000.

La domanda di autorizzazione va consegnata al Comune, il quale, verificata l'esistenza dei documenti descritti nei precedenti commi, rilascia apposita ricevuta, separatamente per la domanda di autorizzazione dell'esercizio dell'attività estrattiva e per le eventuali domande di autorizzazione ai sensi dell'art.10 della L.R. 26/1978 (tutela bellezze naturali) ed ai sensi del R.D. 3267/1923.

Il Comune, entro 45 giorni dalla data del ricevimento, trasmette la domanda di autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva ed i relativi elaborati tecnici ed amministrativi alla

Commissione Edilizia o chi per essa e alla Commissione Regionale per le cave e le torbiere (salvo delega ad altro organo consultivo).

Al fine di una rapida ed esauriente istruttoria il Comune deve inviare sollecitamente una copia delle domande e delle relative documentazioni:

- alla Provincia o alla assemblea dei Comuni di appartenenza i quali non sono però tenuti ad esprimere specifici pareri;

- al Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Risorse Idriche e

La Commissione Regionale per le cave e le torbiere deve esprimere il proprio avviso e comunque entro 60 gg. dal ricevimento della domanda. Decorso inutilmente tale termine, se ne dà per acquisto il parere favorevole e ci si avvale del solo parere della Commissione Edilizia.

Il Consiglio Comunale, dopo aver accertato l'esistenza delle autorizzazioni di cui al quarto comma di questo articolo, deve rilasciare l'autorizzazione alla coltivazione oppure negarla, entro 30 gg. dalla data di scadenza del termine di cui al comma precedente.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla stipula di apposita convenzione avente i contenuti di legge nonché quelli indicati dallo schema di cui alla Circolare Regionale n.8004/1976. La convenzione, sottoscritta sia dall'esercente della cava, sia dal proprietario del terreno, viene registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del Comune a spese dell'esercente di cava.

Insieme all'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva, nel caso in cui il terreno sul quale insiste la cava sia soggetto al vincolo di tutela delle bellezze naturali, viene rilasciata dal Consiglio Comunale l'autorizzazione ai sensi dell'art.10 della citata L.R. 26/1978.

Tale atto potrà anche contenere limitazioni e prescrizioni particolari ai sensi dell'art.11 della L. 1497/1939.

L'autorizzazione alla coltivazione è personale e non può essere ceduta a terzi, pena la revoca.

Le procedure per il rilascio di rinnovo di autorizzazione sono uguali a quelle descritte nel presente articolo.

L'autorizzazione all'apertura di nuove cave può essere rilasciata solo in presenza di un Piano Comunale delle attività estrattive vigente. In presenza di un P.A.E. solo adottato può essere rilasciata l'autorizzazione di cui all'art.5 della L.R. 13/1978.

In mancanza di un P.A.E. comunale, può essere rilasciata solo l'autorizzazione provvisoria di cui all'art.23 della medesima legge.

Per le escavazioni e le estrazioni di materiali lapidei degli alvei dei corsi d'acqua, nelle spiagge e fondi lacuali, deve essere presentata domanda di nulla osta al Comune e di Concessione agli Uffici Regionali o Statali competenti, allegando una documentazione tecnica costituita da una planimetria della zona interessata alle escavazioni, con sezioni trasversali e profili longitudinali in congruo numero ed in scale adeguate (preferibilmente in scala 1:2.000) in cui siano evidenziati lo stato di fatto della zona e la parte di materiale da estrarre, oltre ad ulteriori elaborati e documentazioni che sono richieste da detti Uffici competenti.

L'Ufficio competente nel provvedimento autorizzativo (decreto di concessione che si rilascia previo il nulla osta del Comune interessato), fissa le modalità ed i tempi per l'escavazione, nonché i canoni da versare e le quantità di materiali estraibili.

Qualora l'attività estrattiva di cui ai due precedenti commi sia prevista da programma annuali di escavazione, elaborati dagli Uffici competenti, il nulla-osta comunale può essere unico se riferito al programma medesimo.

CAPITOLO IV

ORGANI CONSULTIVI COMUNALI

Art. 24 - DEFINIZIONE E COMPITI DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO *

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è organo consultivo del Comune alla quale spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico.
2. Alla Commissione spetta inoltre esprimere parere sugli aspetti inerenti la qualità urbana e architettonica, gli aspetti formali (compositivi ed estetici) e il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale e paesistico-ambientale, riguardanti:
 - a strumenti di pianificazione e attuazione urbanistica (PRG, PIANI PARTICOLAREGGIATI, COMPARTI DIRETTI, PSC, POC, RUE, PUA, REGOLAMENTO EDILIZIO) e relative varianti;
 - b altri progetti di opere edilizie possono essere sottoposti al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, qualora si tratti di interventi particolarmente significativi per la qualità urbana, architettonica o paesaggistico-ambientale su proposta del responsabile del procedimento;
 - c valutazioni preventive relative agli interventi di cui al presente comma e al precedente.
3. La Commissione all'atto dell'insediamento può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.
4. Al termine del proprio mandato, la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla Giunta ed al Consiglio Comunale, nonché alla nuova Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, perché possa servire anche ad eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni utili all'ulteriore definizione del documento guida di cui sopra.

**** modifica articolo introdotta con delibera C.C. n. 85 del 18.12.2003**

Art. 25 - COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE *

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale, preferibilmente all'inizio del mandato amministrativo, ed è composta:
 - a dal Responsabile del settore Urbanistica, o suo delegato, in qualità di Presidente;
 - b da sei Componenti, scelti, in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro.
2. Dei componenti la Commissione la rappresentanza di genere, sia maschile che femminile, non può essere inferiore al 50%.
3. La Giunta Comunale stabilisce le modalità di acquisizione mediante avviso pubblico, e di selezione dei curricula dei candidati a componente, secondo criteri di pubblicità e di trasparenza.
4. Non possono far parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare.

5. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio dura in carica cinque anni. I suoi Componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. E' fatto salvo quanto stabilito dall'Art 3 della L. n° 444/1994 modificata e integrata, in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.
6. I Componenti che non partecipano a quattro sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
7. In caso di cessazione o decadenza di Componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le medesime modalità di nomina dei componenti, per il solo periodo di durata in carica della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio stessa.
8. Segretario della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, senza diritto di voto, è un Operatore del Settore designato dal Presidente. Può essere presente ai lavori della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio l'Operatore tecnico che ha curato l'istruttoria formale dei progetti o atti da valutare.
9. L'indennità spettante ai Componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, in misura corrispondente all'attività di consulenza loro richiesta, sarà stabilita con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

*** modifica articolo introdotta con delibera C.C. n. 85 del 18.12.2003**

Art. 26 - FUNZIONAMENTO E PUBBLICITÀ DELLA COMMISSIONE *

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si riunisce nella Sede Comunale, almeno una volta al mese, su convocazione del Presidente. L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione, vengono resi disponibili due giorni prima di ciascuna seduta.
2. Le adunanze sono valide se intervengono più della metà dei componenti, tra cui il Presidente.
3. Qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, la Commissione può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
 - a) Convocazione del progettista nel corso della riunione, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
 - b) Necessità di sopralluogo.
4. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento:
 - a) parere favorevole, con eventuali motivazioni;
 - b) parere favorevole con prescrizioni architettoniche non sostanziali, motivato;
 - c) parere contrario, motivato.
5. E' valido il parere approvato a maggioranza dei Componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.
6. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è chiamata a esprimersi successivamente all'istruttoria formale svolta dagli Uffici comunali competenti, la quale abbia avuto esito positivo. Il Progettista può chiedere di essere sentito dalla Commissione, la quale decide in merito a maggioranza.

7. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si esprime entro il termine di conclusione dell'istruttoria del procedimento per il rilascio del permesso di costruire o della valutazione preventiva. Qualora esprima un parere con prescrizioni architettoniche non sostanziali, che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al responsabile del procedimento verificare tale adeguamento. Decorso il termine dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza.
8. I Componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.
9. Delle adunanze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due componenti eletti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: «Esaminato nella seduta del dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ».
10. I pareri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare per quindici giorni consecutivi, e sono comunicati su richiesta al Richiedente ed al Progettista.
11. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, le determinazioni conclusive del dirigente competente non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di annullamento, previsto dall'art. 24 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31.

***modifica articolo introdotta con delibera C.C. n. 85 del 18.12.2003**

Art. 27 – (Abrogato con delibera C.C. n. 85 del 18.12.2003)

Art. 28 – (Abrogato con delibera C.C. n. 85 del 18.12.2003)

CAPITOLO V

ATTUAZIONE DELLA CONCESSIONE

ART.29 - APERTURA DEL CANTIERE - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.

Il titolare della Concessione è tenuto a notificare al Comune, con lettera raccomandata, l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere che deve avvenire (pena la decadenza della concessione) entro un anno dal rilascio, richiedendo anche, nel contempo, ai sensi dell'art.33 della L. 1150/1942, l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione (oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tali infrastrutture).

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale in duplice esemplare, redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale e firmato da entrambe le parti previa visita in cantiere degli incaricati del Comune.

Il Comune è tenuto a rispondere alla domanda di assegnazione dei punti fissi entro 7 gg. dalla data della richiesta fatta dal titolare della concessione.

La mancata effettuazione della visita da parte dei Tecnici Comunali esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera, ma non dall'obbligo di rispettare il progetto approvato.

Il titolare della Concessione deve notificare al Comune, con lettera raccomandata, l'inizio effettivo dei lavori, intesi secondo la definizione contenuta al secondo comma dell'art.16 di questo R.E.

ART. 30-PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE.

La progettazione delle opere edilizie e di tutti gli interventi sul territorio, deve essere effettuata da tecnici abilitati in materia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi e periti iscritti ai rispettivi Albi Professionali ciascuno nell'ambito delle proprie competenze fissate dalla vigente legislazione in materia.

Gli elaborati di progetto debbono riportare la firma ed il Codice Fiscale del Progettista nonché il relativo timbro dell'Ordine Professionale.

Il titolare della concessione edilizia, insieme alla comunicazione dell'inizio lavori di cui al precedente art.29 deve notificare al Sindaco il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del Costruttore.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

La nomina del Direttore dei Lavori, oltre che per tutte le opere pubbliche o costruite in appalto, è obbligatoria per tutte le opere soggette alla legge 1086/1971.

Qualora non sia obbligatoria la nomina di un Direttore dei Lavori, il Costruttore può eseguire in proprio.

I progettisti, nell'ambito della propria specifica competenza hanno la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi e dei locali strumenti urbanistici. A tal fine, all'atto della richiesta di concessione o autorizzazione, essi attestano tale conformità anche ai sensi dell'art.373 del Codice Penale. L'attestazione di conformità può essere riferita anche al certificato di cui all'art.8 della legge 94/82 contenente le prescrizioni urbanistico-edilizie per l'area o l'immobile oggetto d'intervento, che gli interessati hanno sempre il diritto di richiedere ed ottenere anche ai sensi degli artt.18 e 47 della legge 47/85.

Il Direttore dei Lavori ed il Costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità, della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, del

la posa in opera. Della conformità delle opere al progetto e alle eventuali prescrizioni di concessione o autorizzazione, essi forniscono apposita attestazione anche ai sensi dell'art.373 del Codice Penale in allegato alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Il Committente, il Direttore dei lavori e l'Assuntore dei lavori stessi sono responsabili così delle norme di legge generale e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nell'atto di concessione.

In caso di annullamento della Concessione Edilizia (si veda anche l'art.43 di questo R.E.) il committente ed il progettista delle opere sono tenuti al pagamento delle eventuali sanzioni pecuniarie e, solidalmente, alle spese per l'esecuzione in danno in caso di eventuale demolizione delle opere abusivamente realizzate salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Nel caso, di violazione alle prescrizioni della concessione e autorizzazione con esclusione delle varianti art.15 legge 47/85, al pagamento delle sanzioni pecuniarie e/o alle spese per l'esecuzione in danno alla demolizione, sono solidalmente tenuti il committente, il costruttore e il direttore dei lavori che non abbia contestato agli altri soggetti la violazione stessa fornendo anche contemporanea e motivata comunicazione al Sindaco.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche nel caso di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione e autorizzazione. In tal caso, il direttore dei lavori, contestualmente alla comunicazione resa al Sindaco, deve rinunciare all'incarico pena la segnalazione all'Ordine Professionale di appartenenza per la sospensione, dall'Albo prevista dalla legge.

ART.31 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE E NORME DA OSSERVARE.

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione e demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche, di sterro ecc., vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni di cui al D.P.R. 7/1/1956, n. 164 (G.U. 78 del 31/3/1956).

Sono tenuti, all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e compete, i dirigenti, i preposti ed i lavoratori, in conformità agli artt.4 e 5 del D.P.R. 27/4/1955, n.547.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori, responsabile del cantiere stesso.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione ed i nominativi del titolare della concessione edilizia, del progettista, dell'eventuale calcolatore delle opere in c.a., del costruttore e del direttore dei lavori. Tale tabella (cartello) è sempre prevista quando la realizzazione delle opere impone l'organizzazione del cantiere. Negli altri casi può essere prescritta con il provvedimento autorizzativo.

In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti (Comune, Ispettorato del Lavoro, ecc.):

- a) la Concessione o l'Autorizzazione, con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto. Tali elaborati dovranno portare gli estremi del parere della Commissione Edilizia Comunale e la firma del Sindaco;
- b) nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato normale e precompresso, ed a struttura metallica, copia

del progetto depositato al Genio Civile. Da tale progetto debbono risultare in modo chiaro ed esauriente i calcoli eseguiti, l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi della conoscenza delle condizioni di sollecitazione. Il progetto deve essere accompagnato da una relazione dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali da impiegarsi.

Gli elaborati di progetto e la relazione debbono riportare il visto del Genio Civile attestante l'avvenuto deposito ai sensi dell'art.4 della L. 1086/1971 e debbono essere firmati, oltre che dal progettista, anche dal costruttore e dal Direttore dei Lavori.

Deve altresì essere conservato in cantiere un giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori, responsabile di tutta la documentazione inerente la L. 1086/71;

c) i disegni esecutivi firmati dal progettista (ingegnere o architetto) di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente (es. centine per coperture ad ampia luce) o di eventuali ponteggi metallici di altezza superiore a mt.20 oppure particolarmente complessi (D.P.R. 164/1956, art.32 e 64)

d) il progetto dell'impianto termico, con gli elementi di cui all'art.13 del D.P.R. 1052/1977 e la documentazione relativa all'isolamento termico, con gli elementi di cui all'art.19 del medesimo D.P.R.; tali documenti debbono riportare l'attestato dell'avvenuto deposito in Comune ai sensi della Legge 373/1976 (si veda anche l'art.10 di questo R.E.)

e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del luogo d'intervento (si vedano in proposito gli artt.11 e 12 di questo R.E.)

In ogni lavoro debbono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse.

In proposito si richiamano espressamente:

- le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro (D.P.R. 574/1955, D.P.R. 302 e 303/1956);
- le norme di prevenzione incendi;
- le responsabilità relative a danni a persone e a cose sia pubbliche

che private (art.2043 del codice Civile);

- l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici (L. 1089/1939, art.48);

- l'obbligo da parte del costruttore e del titolare della concessione di assicurare ai lavoratori idonei servizi e forniture di acqua potabile

ART. 32 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO.

Nel caso in cui si renda necessario occupare il suolo pubblico in rapporto all'esecuzione di opere soggette a concessione edilizia, oppure soggette all'autorizzazione di cui agli artt.19, 22, 23 di questo R.E. oppure ancora di opere non soggette ad autorizzazione alcuna (si veda l'art.6 di questo R.E.), deve essere fatta apposita domanda al Sindaco.

La domanda deve contenere le generalità e la firma del richiedente, gli estremi del rilascio della concessione e dell'autorizzazione in rapporto alla quale si chiede l'occupazione del suolo pubblico, (per le opere non soggette ad autorizzazione basta una breve descrizione dei lavori che si intendono eseguire) nonché la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico in rapporto all'entità dei lavori da eseguire.

Alla domanda va allegata una planimetria in scala non inferiore a 1:2.000 con l'indicazione dell'area della quale si richiede l'occupazione e che verrà inclusa nel recinto del cantiere.

La concessione all'occupazione di suolo pubblico è subordinata al pagamento della tassa di occupazione ed al versamento di un'idonea cauzione per la rimessa in pristino del suolo pubblico eventualmente danneggiato dai lavori.

La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione all'occupazione del suolo pubblico (qualora non ne venga richiesto il rinnovo); il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 gg. dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito interamente oppure in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

ART. 33 - VISITE DI CONTROLLO IN CORSO D'OPERA.

Il titolare della Concessione, per le opere di cui alla lettera a) dell'art.4 di questo R.E., e per le opere ad essi assimilabili di cui alle lettere successive, è tenuto a dare comunicazione scritta al Sindaco, tramite lettera raccomandata:

- 1) all'inizio delle operazioni di organizzazione dei cantieri;
- 2) all'inizio dei lavori effettivi;
- 3) all'avvenuta posa del 1. Solaio o di altra opera indicata nell'atto di concessione;
- 4) alla copertura dell'edificio;
- 5) a lavori ultimati (dichiarazione di ultimazione).

Per le restanti opere comunque soggette a Concessione o Autorizzazione (artt.4 e 5 di questo R.E.), il titolare è tenuto alle sole comunicazioni di cui ai punti 1, 2 e 5 sopradescritti.

Le comunicazioni di cui ai punti 3, 4 e 5 debbono anche con la richiesta di verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale della corrispondenza delle opere realizzate alle caratteristiche tipologiche e costruttive fissate nella concessione o autorizzazione e nella eventuale convenzione. Analoga richiesta di verifica deve essere fatta anche per le opere di urbanizzazione eventualmente costruite direttamente dal concessionario.

Il titolare della concessione può anche richiedere al Comune di effettuare visite di controllo, in corso d'opera oppure a lavori ultimati, per gli impianti termici e per l'isolamento termico dell'edificio.

Le visite in corso d'opera richieste con le comunicazioni di cui al precedente 1. comma di questo articolo debbono essere effettuate entro 20 gg. dalla data della richiesta. La mancata effettuazione della visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'osservanza delle norme generali di legge e di regolamento nonché delle particolari prescrizioni contenute nella concessione e nella convenzione ad essa eventualmente allegata.

Le verifiche in corso d'opera per il controllo degli spessori e delle caratteristiche dei materiali impiegati per l'isolamento termico, per il controllo del corretto collocamento di tali materiali nelle strutture del fabbricato e per la conformità dell'impianto termico alle norme di legge possono essere effettuate in qualsiasi momento. Tali visite di controllo sono obbligatorie solo per gli edifici nei quali vengono installati impianti termici con potenza del focolare superiore a 500.000 k.cal/h ovvero a 580.000 W.

Il Comune può inoltre effettuare in qualsiasi momento le visite di controllo in merito all'osservanza delle norme della L. 1086/1971 per le costruzioni in c.a. (l'art.10 della medesima legge affida infatti ai Comuni la vigilanza in questa materia).

Gli ispettori dei lavori possono accedere in qualsiasi momento al cantiere per verificare il rispetto delle norme per la prevenzione infortuni e per prendere visione dei progetti di cui al punto c) del precedente art.31.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dell'Ufficio Tecnico comunale, all'Ufficiale Sanitario (o al personale da lui delegato), agli Ispettori dei Lavori ed ai soggetti di cui all'art.29 della L. 64/1974 per lo svolgimento dei controlli di loro competenza.

Il titolare della concessione deve fornire a proprie spese mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per i controlli di cui al presente articolo.

Per ogni visita va redatto un verbale in duplice copia, di cui uno da conservare in cantiere.

ART. 34 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità o dell'usabilità specificate al punto b) dell'art.40 di questo R.E.

A lavori ultimati come ricordato al precedente art.33 deve essere data comunicazione al Sindaco con lettera raccomandata allegando la dichiarazione congiunta del costruttore e del direttore dei lavori attestante l'ultimazione e richiedendo:

- 1) il controllo di conformità dell'edificio costruito alle caratteristiche della Concessione ed alle prescrizioni eventualmente contenute nella stessa o nell'allegata convenzione;
- 2) il controllo del rispetto della data ultimazione lavori fissato nella convenzione;
- 3) il controllo della conformità dell'isolamento termico alle prescrizioni della L.373/1976 e del D.P.R. 1052/1972 (obbligatorio per gli edifici nei quali sono installati impianti termici con potenzialità superiore a 500.000 k.cal/h).

La comunicazione di ultimazione lavori e relativa attestazione-dichiarazione, è obbligatoria per tutte le concessioni e autorizzazioni.

Il mancato rispetto del termine fissato nella concessione per l'ultimazione dei lavori comporta la decadenza della concessione stessa, con gli effetti precisati all'art.16 di questo R.E.

Per le opere in c.a., normale e precompresso ed a struttura metallica soggette alla legge 1086/1971, entro 60 gg. dall'ultimazione dei lavori, il Direttore dei lavori deve depositare al Genio Civile una relazione, in duplice copia esponendo:

- a) i certificati delle prove dei materiali impiegati, emessi dai laboratori ufficiali;
- b) per le opere in C.A.P., ogni indicazione inerente la tesatura dei cavi ed i sistemi di messa in coazione;
- c) l'esito delle eventuali prove di carico (allegando le copie dei relativi verbali firmati per copia conforme).

Delle due copie della relazione, una viene conservata agli atti all'Ufficio del Genio Civile, e l'altra, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, viene restituita al Direttore dei Lavori che deve consegnarla al collaudatore (art.35 di questo R.E.) insieme al progetto ed alla relazione già depositati al Genio Civile al momento della richiesta della Concessione (art.11 di questa R.E.).

A lavori ultimati, con atto diverso della comunicazione di cui al secondo comma di questo articolo, il titolare della concessione deve anche risiedere il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità, nelle forme stabilite dall'art.39 di questo R.E.

Entro 15 gg. dalla data di ultimazione dei lavori, il titolare della concessione nel caso abbia installato impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 k.cal/h, deve fare denuncia al comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai fini del collaudo di cui al successivo art.35.

Effettuate le verifiche conseguenti alla comunicazione dell'ultimazione dei lavori (si veda anche l'art.40 di questo R.E.), l'ufficio Tecnico Comunale provvede all'aggiornamento della cartografia comunale, inserendo in mappa gli edifici realizzati contraddistinti ciascuno dal numero e dalla data della concessione in base alla quale sono stati costruiti, ovvero con altro metodo atto allo scopo (sistemi meccanizzati etc.).

Il direttore dei lavori è tenuto ad attestare ai sensi dell'art.373 del Codice Penale, le conformità di cui al 1. comma del successivo art.40. L'attestazione resa congiuntamente alla dichiarazione di ultimazione ovvero con atto separato da allegare alla comunicazione del titolare.

Quest'ultimo può allegare alla comunicazione stessa eguale attestazione di conformità, resa da professionista abilitato, sugli aspetti igienico-sanitari di cui al medesimo 1. comma dell'art.40.

ART. 35 - COLLAUDI.

a) COLLAUDO STATICO.

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica soggette alle disposizioni della L.1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico.

Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto al rispettivo Albo Professionale da almeno 10 anni, purché non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera stessa.

La nomina del collaudatore spetta al titolare della concessione, il quale ha l'obbligo di comunicarla al Genio Civile entro 60 gg. dalla data di ultimazione dei lavori, precisando anche i termini entro i quali debbono essere completate le operazioni di collaudo.

Il collaudatore deve redigere due copie di certificato di collaudo e deve trasmetterle all'Ufficio del Genio Civile, il quale provvede a restituirne una con l'attestazione dell'avvenuto deposito. Quest'ultima copia deve essere consegnata al titolare della concessione.

b) COLLAUDO DI OPERE PUBBLICHE.

Tutte le opere pubbliche costruite con finanziamenti o con contributo dello Stato o della Regione sono soggette all'obbligo di collaudo qualora superino i diversi limiti di importo fissati dalle leggi Statali e Regionali in materia.

Le procedure per la nomina dei collaudatori e per l'esecuzione dei collaudi sono precisate nelle medesime leggi Statali e Regionali.

Qualora l'importo dei lavori (risultante dal conto finale) non superi i limiti stabiliti dalle stesse leggi, si può prescindere dall'atto formale di collaudo sostituendolo con un certificato del Direttore dei Lavori che attesti la regolare esecuzione dei medesimi.

c) COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Le opere ed i manufatti relativi alle urbanizzazioni eseguite direttamente dal concessionario o dal soggetto attuatore di piano urbanistico preventivo sono soggette a collaudo, da eseguirsi a cura del Comune e a spese del concessionario, salvo diversi patti di convenzione.

Il certificato di collaudo definitivo deve essere emesso entro e non oltre 1 anno dalla data della lettera raccomandata del concessionario con la quale viene comunicata l'ultimazione dei lavori.

All'emissione dell'atto di collaudo definitivo le opere ed i manufatti in questione, con le aree di pertinenza, passano in proprietà del Comune, il quale ne assume la gestione e la manutenzione.

Lo svincolo della cauzione relativa alle opere di urbanizzazione può avvenire solo a collaudo effettuato delle opere, su autorizzazione del Sindaco il quale, fatto salvo quanto diversamente stabilito in sede di convenzione, potrà autorizzare lo svincolo della cauzione nei seguenti limiti:

- fino ad un massimo del 50% ad effettuato collaudo di almeno l'80% delle opere di U1 complessivamente previste nell'intervento convenzionato;

- il restante 50% ad effettuato collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste nell'intervento convenzionato.

d) COLLAUDO DELL'IMPIANTO TERMICO.

Tutti gli impianti termici degli edifici di cui all'art.49 di questo R.E. (sia che si tratti di nuovi impianti sia che si tratti di impianti preesistenti modificati) con potenza termica

del focolare uguale o superiore alle 100.000 k.cal/h, debbono essere sottoposti a collaudo al fine di verificarne la conformità alla L.373/1976, recante norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.

Il collaudo degli impianti termici deve essere eseguito, entro 10 mesi dal rilascio dell'abitabilità o dell'usabilità, da un ingegnere iscritto all'Albo Professionale, non intervenuto nella progettazione, nella direzione o nell'esecuzione delle opere.

La nomina del collaudatore spetta al committente della costruzione.

Il certificato di collaudo deve essere redatto in duplice copia e depositato in Comune. Il Comune restituisce una delle copie, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, al titolare della concessione.

Per gli impianti termici con potenzialità superiore alle 30.000 k. Cal/h è anche previsto il collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, per la verifica della rispondenza alle norme stabilite nel regolamento di esecuzione della L.615/1966. Tale collaudo deve essere eseguito entro 30 gg. dalla data della denuncia di ultimazione lavori di cui all'art.34 di questo R.E.

Le visite di collaudo debbono essere sempre svolte con l'intervento del Direttore dei Lavori ed in contraddittorio con l'Impresa o un suo rappresentante.

CAPITOLO VI

VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO - EDILIZIA

ART. 36 - COMPETENZE ATTRIBUZIONI ED ACCERTAMENTI

Ai sensi dell'art.4 della Legge 28/02/1985 n. 47, il Sindaco esercita la vigilanza sull'esecuzione delle opere di cui all'art.1 di questo R.E. effettuate nel territorio Comunale anche avvalendosi delle azioni di controllo di cui all'art.23 della legge 47/85.

Tele vigilanza deve assicurare la rispondenza delle opere suddette alle vigenti disposizioni di legge o di regolamento, alle prescrizioni del Piano del relativo P.P.A. e del presente R.E., nonché la rispondenza alle modalità esecutive fissate nella concessione o autorizzazione.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria intendendo per essi quelli non già preposti dal Sindaco, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita concessione o autorizzazione, ovvero non sia stato apposto il cartello quando prescritto (vedi 5. comma art.31 di questo R.E.), ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale ed al Sindaco il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Mentre le segnalazioni sui presunti abusi edilizi ed urbanistici possono essere eseguite da funzionari anche non tecnici preposti dal Sindaco al controllo, oltre che da chi può averne interesse ai sensi dell'art.10 della L. 765/67 e art.27 della L.R. 47/78, l'accertamento conseguente deve essere eseguito da funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale ovvero da Tecnici appositamente incaricati dal Sindaco.

L'adozione dei provvedimenti conseguenti all'accertamento degli abusi, viene assunta nelle forme descritte negli articoli di questo capitolo, fatta salva l'applicazione dei provvedimenti di sanatoria previsti dalla legge.

Per le lottizzazioni abusive a scopo edificatorio è fatto specifico riferimento agli artt.18 e 19 della legge 47/85.

L'abuso ricorre anche nel caso di annullamento della concessione imputabile a vizi procedurali o di illegittimità della medesima.

L'annullamento può essere prodotto, oltre che dagli organi competenti (Tribunale Amministrativo Regionale - Regione Emilia Romagna o Enti ed Uffici da essa delegati), anche dal Sindaco sia per l'esecuzione del giudicato o per invito di tali organi, sia automaticamente nell'esercizio dell'autotutela. Questa può essere invocata nei casi in cui al comma precedente, rilevati in sede di successiva istruttoria o consultiva dell'istanza di concessione o conseguenti ad errata o falsa rappresentazione di elaborati e documenti prodotti a corredo di detta istanza.

Per le procedure conseguenti all'annullamento della concessione, si rimanda al successivo art.43.

La determinazione del valore venale delle opere da sottoporre alle sanzioni pecuniarie di cui al precedente capitolo è demandata all'Ufficio Tecnico Erariale, ovvero alla Commissione Provinciale di cui all'art.1 della L.R. 5/78, in applicazione dei disposti di legge statale e regionale vigenti in materia.

Le spese e le sanzioni connesse al perseguimento degli abusi, sono rimosse con ingiunzione emessa dal Sindaco a norma dell'art.2 del R.D. 639/1910.

Fino alla scadenza dei termini fissati dall'ordinanza, diffida o ingiunzione per la demolizione delle opere abusivamente eseguite ed il ripristino dello stato dei luoghi, e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita è conforme, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda o comunque resa tale, allo strumento urbanistico generale e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati nonché al presente regolamento e a quello d'igiene.

Sulla richiesta di concessione o autorizzazione in sanatoria il Sindaco si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinga, fatta salva la tutela giurisdizionale.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia ovvero, nei soli casi di gratuità della concessione a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli art.3, 5, 6 e 10 della legge 10/77 e provvedimenti conseguenti.

Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opere difforme dalla concessione.

L'autorizzazione in sanatoria è subordinata al pagamento di una somma determinata dal Sindaco nella misura di L. 500.000 a L. 2.000.000.

Il rilascio in sanatoria della concessione di cui ai precedenti commi, estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

Per l'accertamento degli abusi e per l'adozione dei provvedimenti conseguenti il Sindaco può avvalersi del parere della Commissione Edilizia.

Per le opere abusive di cui sia già stata accertata l'ultimazione prima dell'entrata in vigore della legge 10/77, anche se rilevate successivamente e non sanate, si applicano le procedure di cui all'art.26 della legge 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni. In tal caso il ricorso al parere della Commissione Edilizia è obbligatorio.

La notifica dei provvedimenti di cui al presente capitolo quando non diversamente disposto dalla legge, è sempre eseguita mezzo del messo comunale.

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione e l'utilizzazione di opere prive di concessione. A tal fine si richiamano i disposti di cui all'art.45 della legge 47/85.

Ai fini dell'esercizio dell'azione penale, gli abusi accertati devono essere segnalati all'Autorità Giudiziaria competente a cura del Sindaco, così come gli eventuali provvedimenti in sanatoria adottati.

ART. 37 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DELLA CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI.

Il Sindaco, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali e altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinati ad opere e spazi pubblici, ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alle legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, senza l'obbligo alla assunzione dei provvedimenti preventivi di sospensione dei lavori o della diffida agli interessati. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D.L. 3267/23, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 1766/27, nonché delle aree di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 e successive modificazioni, il Sindaco provvede nello stesso modo alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti alla gestione del vincolo, le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma qualora sia constatata dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al 2. comma del precedente articolo, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi commi del presente articolo e del successivo art.38, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione.

Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui ai precedenti commi, il Sindaco, ai sensi dell'art.81 del D.P.R. 616/77, informa immediatamente il Presidente della Giunta regionale e il Ministro dei LL.PP. al quale compete, l'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, l'adozione dei provvedimenti previsti dai suddetti commi.

Qualora sia accertata l'esecuzione di opere da parte di soggetti diversi da quelli di cui al comma precedente in assenza della concessione, ovvero in totale o parziale difformità della medesima, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il Sindaco ordina, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo, previa diffida non rinunciabile al responsabile dell'abuso, la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

Il Sindaco, accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione, in totale difformità della medesima, ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi del precedente art.18, ingiunge la demolizione (ordine di demolizione).

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di 90 giorni dalla ingiunzione, il bene e l'area, di sedime, nonché quella necessaria secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio comunale. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari che deve, essere eseguita gratuitamente.

L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del Sindaco a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sulla osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso, Nella ipotesi di concorso dei vincoli l'acquisizione di verifica a favore del patrimonio del Comune.

In caso di inerzia, protrattasi per 15 giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al 2. comma del precedente articolo 36 ovvero, protrattasi oltre il termine stabilito dal 2. comma del prestante articolo, il Presidente della Giunta Regionale, nei successivi 30 giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'art.17 lettera b), della legge 10/77, come modificato dall'art.20 della legge 47/85, ordina la demolizione delle opere stesse ancora non sia stata altrimenti eseguita.

Ai fini del presente articolo, per opere eseguite in totale difformità dalla concessione si intendono quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello o oggetto della concessione stessa, ovvero esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Ai medesimi fini, per variazioni essenziali si intendono quelle così definite dall'art.8 della legge 47/85 e dei provvedimenti regionali ad esso conseguenti.

ART.38 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE,
IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE O IN DIFFORMITA' DI ESSA.
OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Si intendono realizzate in parziale difformità dalla concessione le opere non comprese nel precedente art.37 e non rientranti nei casi di cui al 6. comma del precedente art.18 (varianti in corso d'opera).

Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine, e comunque non oltre 120 giorni, fissato dalla relativa ordinanza del Sindaco. Dopo tale termine sono demolite a cura del Comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione non può avvenire e senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il sindaco applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito, in base alla legge 392/78, della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione, se ad uso residenziale e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Ufficio Tecnico Erariale, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Fermo restando quanto disposto per le varianti in corso d'opera dal precedente art.18, l'esecuzione di opere in assenza dell'autorizzazione prevista dalla normativa vigente o in difformità da essa, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a L.500.000. In caso di richiesta dell'autorizzazione in sanatoria in corso di esecuzione delle opere la sanzione è applicabile nella misura minima. Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta fermo restando l'obbligo a richiedere l'autorizzazione.

Le sanzioni di cui al precedente comma, ridotte di un terzo, si applicano anche nel caso di mancata presentazione della relazione per le opere interne di cui alla lettera f) del precedente art.6.

La mancata richiesta di autorizzazione e la mancata presentazione della relazione, di cui ai precedenti due commi, non comporta la applicazione delle sanzioni penali previste dalla legge.

Fermo restando quanto disposto dal precedente art.6 sulle opere interne, le opere di ristrutturazione edilizia come definite dal precedente art.8, eseguite in assenza di concessione o in totale difformità di essa, sono demolite, ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente entro il termine stabilito dal Sindaco con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale il suddetto ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in tasse ai criteri previsti dalla legge 392/78 e con le precisazioni di cui al 2. comma dell'art.9 della L. 47/85. Per gli altri edifici adibiti ad uso diverso quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Qualora le opere di ristrutturazione edilizia siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39, l'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino e cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostruire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da L. 1.000.000 a L. 10.000.000.

Qualora le stesse opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A (Centro Storico) sottoposte a disciplina particolareggiata, il Sindaco richiede all'Amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro 120 giorni dalla richiesta il Sindaco provvede autonomamente.

Per le ristrutturazioni abusive di cui ai precedenti commi è comunque dovuto il contributo di concessione previsto dalla legge. Anche per tali forme d'abuso si applicano le disposizioni relative ai poteri sostitutivi regionali di cui all'8. comma dell'art.7 legge 47/85.

CAPITOLO VII

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI USABILITA'

ART.39 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O DI USABILITA'
DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO.

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano stati eseguiti interventi di recupero edilizio, non possono essere abitati od usati senza la preventiva autorizzazione ai sensi dell'art.221 del T.U. delle Leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

Sono in particolare soggette all'autorizzazione di abitabilità o di usabilità le opere relative ad edifici neri quali è prevista la presenza, anche saltuaria, di persone.

La domanda di autorizzazione di abitabilità o di usabilità deve essere presentata dal titolare della concessione a seguito dell'ultimazione dei lavori (vedi art.34).

La domanda, redatta su apposito modulo ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione sulla cui i scorta è stata realizzata l'opera
- estremi della suddetta concessione;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'usabilità.

Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti:

a) certificati di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L.1086/1971 con attestazione

da parte del Genio Civile competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli artt.7 e 8 della citata L.1086/1971;

b) per gli edifici soggetti alle disposizioni della Legge 373/1976 e dotati di impianti termici con potenza superiore a 100.000 k.cal/h copia della lettera con la quale il committente dell'edificio nomina il collaudatore dell'impianto termico, ai sensi dell'art.10 della citata L.373/76 ed ai sensi dell'art.15 del D.P.R. 1052/77;

c) per gli edifici soggetti ai disposti della legge 373/76 e dotati di impianto di riscaldamento con potenza termica di focolare inferiore a 500.000 k.cal/h ovvero a 580.000 W, dichiarazione congiunta del costruttore e del direttore dei lavori con la quale ciascuno, per gli obblighi che gli competono, certifica sotto la propria responsabilità la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione, inerente l'isolamento termico dell'edificio presentata in Comune insieme alla domanda di Concessione Edilizia;

d) nulla osta dei Vigili del Fuoco, necessario per tutti gli edifici, attività ed impianti soggetti alle Norme di Prevenzione Incendi all'uopo indicati dal D.M. 16/2/1982;

e) ricevuta comprovante il pagamento dei diritti fissi e tasse comunali applicabili;

f) copia della dichiarazione presentata per la iscrizione al catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art.6 R.D.L. 652/39.

ART. 40 - PROCEDURE, CONTROLLI ED ACCERTAMENTI PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O DI USABILITA'.

Il rilascio dell'autorizzazione d'uso, abitabilità o agibilità da parte del Sindaco, e' subordinato:

a) all'esistenza di regolare concessione od autorizzazione per le opere realizzate;

b) alla conformità della costruzione al progetto approvato;

c) alla conformità della costruzione alle prescrizioni e condizioni, sia di carattere urbanistico-edilizio, sia di carattere igienico-sanitario, sia di altro carattere eventualmente dettate in sede di rilascio della concessione;

d) alla conformità delle destinazioni di uso dei locali a quelle stabilite dal progetto approvato;

e) al fatto che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità sia per gli utenti, sia per l'ambiente, interno o esterno, verificando in particolare che:

- i muri risultino convenientemente prosciugati;

- non sussistano altre cause di insalubrità (quali ad es. quelle relative alla condizioni di umidità dell'aria, di ventilazione, di illuminazione, di approvvigionamento idrico, ecc., nonché quelle relative a possibili infiltrazioni d'acqua di qualsiasi natura);

- siano rispettate le prescrizioni di cui alla parte seconda del presente R.E. e quelle del locale regolamento di igiene;

- risultino osservate le disposizioni di cui alla L.319/76, L.650/1979 e L.R. 7/83.

f) alla regolare autorizzazione da parte delle Autorità Competenti ai sensi degli artt.5 e 6 della L. 319/1976 degli impianti di scarico e di depurazione delle acque comunque usate (L.R.7/83);

g) al rispetto delle disposizioni della Legge 373/76 e del relativo regolamento, approvato con D.P.R. 1052/1.977 avendo presente che:

- per quanto attiene agli impianti termici, il Comune deve verificare l'esistenza della nomina del collaudatore, ai sensi del punto b) del precedente art.39 di questo R.E., per i soli impianti con potenzialità non superiore alle 100.000 k.cal/h;

- per quanto attiene l'isolamento termico, per i soli edifici dotati di impianti di riscaldamento con potenzialità termica superiore alle 500.000 k.cal/h, il Comune può accertare la conformità alle disposizioni di legge mediante visite di controllo in corso d'opera, e a lavori ultimati;

- per quanto attiene all'isolamento termico e comunque per gli edifici di impianto con potenzialità inferiore a 500.000 k.cal/h, il Comune si limita riscontro della dichiarazione di cui al punto c) del precedente art.39.

Le verifiche di conformità di cui al precedente comma sono eseguite dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal Servizio di Igiene Pubblica, ognuno per le rispettive competenze, entro 30 giorni dalla richiesta se completa della documentazione prescritta. A tal fine essi possono avvalersi di visite in loco, ovvero delle attestazioni di conformità prodotte in sede di dichiarazione di ultimazione dei lavori (vedi art.34) o in sede della richiesta di abitabilità o agibilità, debitamente vistate per presa d'atto. Nel caso di visite in loco, il titolare della Concessione, il Direttore dei Lavori ed il costruttore debbono essere preavvertiti mediante apposita comunicazione e potranno essere presenti.

In attesa di autorizzazione definitiva è ammesso anche il rilascio di un'autorizzazione di abitabilità o di usabilità limitata ad una sola parte di edificio, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- 1) le parti comuni o di interesse generale, risultino regolarmente costruite sulla scorta di specifico accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 2) sia stata fatta specifica domanda in proposito da parte dell'interessato;
- 3) sia stata data adeguata garanzia finanziaria per il completamento dei lavori.

Il documento con il quale il Sindaco rilascia l'autorizzazione all'abitabilità o all'usabilità, deve contenere:

- le generalità del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- gli estremi della concessione alla quale la costruzione è legata;
- gli estremi di tutti gli atti e certificati di autorità esterne all'Amministrazione comunale presentati a corredo della domanda;
- un richiamo agli eventuali ulteriori obblighi del concessionario in merito al pagamento del contributo di cui all'art.3 della L. 10/1977;
- il tipo di verifiche effettuate al servizio di Igiene Pubblica e dagli agenti sanitari;
- il tipo di verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale per l'accertamento della conformità alla concessione e quelle eventuali concernenti isolamento termico;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'usabilità;
- un richiamo all'esistenza dell'autorizzazione all'uso degli impianti di smaltimento e depurazione degli scarichi idrici;
- l'eventuale esplicita autorizzazione, ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 322/1976, all'esercizio degli impianti di abbattimento degli inquinamenti atmosferici;
- un richiamo all'obbligo di effettuare il collaudo degli impianti termici con potenza superiore a 100.000 k.cal/h entro 10 mesi dalla data di rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o usabilità ai sensi dell'art.10 della L. 373/76;

L'autorizzazione di abitabilità a di agibilità deve essere rilasciata entro 90 gg. dalla richiesta.

ART. 40

In caso di diniego dell'abitabilità il Sindaco deve notificare al titolare della concessione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale di cui all'art.44 di questo R.E.

ART. 41 - UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI

I proprietari che abitano o usano personalmente oppure i proprietari che consentano a titolo gratuito o a titolo oneroso, che altri utilizzino una o più unità immobiliari situate in costruzioni prive dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, sono denunciati dal Sindaco all'Autorità Giudiziaria ai sensi dell' art.221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 165/1934.

Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di usabilità, il Sindaco fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile.

Trascorso infruttuosamente tale termine il Sindaco provvederà ad ulteriore denuncia all'Autorità Giudiziaria.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Servizio di Igiene Pubblica, nell'ambito delle rispettive competenze, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

In assenza dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici, quali acqua, telefono, gas, illuminazione, ecc., di effettuare le relative forniture

ART. 42 - DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ.

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti ed abitati (carenze che varino valutate alla luce del presente R.E. e del Regolamento Comunale di Igiene) il Sindaco sentito il Servizio di Igiene Pubblica appare sulla base di una richiesta del medico provinciale oppure in attuazione dei Piani di Risanamento edilizio cui alla Legge 9/8/1954 n. 640, può dichiarare inabitabile o inagibile un fabbricato o una parte di esso a norma dell'art.222 del T.U. delle Leggi sanitarie approvato con D.P.R. 27/7/1934 n. 1265.

I locali dichiarati inabitabili a inagibili ai sensi del precedente comma non possono essere abitati o usati o dati in locazione

Eventuali trasgressori saranno denunciati all'Autorità Giudiziaria ai sensi dell'art.221 del Testo unico delle Leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

L'obbligo per il Sindaco di dichiarare l'inabitabilità o l'inusabilità di un immobile sussiste anche nel caso in cui l'autorità esterna all'Amministrazione Comunale eventualmente competente ai sensi di legge a rilasciare l'autorizzazione necessaria per il conseguimento dell'abitabilità, previo accertamento di determinate situazioni, renda noto al Comune che le situazioni favorevoli precedentemente accertate sono venute meno.

CAPITOLO VIII

ANNULLAMENTO DI PROVVEDIMENTI COMUNALI E DEROGHE

ART. 43 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.

Entro 10 anni dalla data del rilascio, le concessioni edilizie che autorizzano opere non conformi alle prescrizioni del R.E. e del P.R.C. possono essere annullate.

L'annullamento può essere disposto:

- 1) dalla Regione Emilia Romagna (ovvero dall'Autorità da essa delegata), la quale agisce normalmente in conseguenza di una segnalazione scritta.
La Regione, venuta a conoscenza del presunto illecito, contesta le violazioni della legge a degli strumenti urbanistici e attuativi al titolare della concessione, al progettista ed all'Amministrazione Comunale, invitando gli stessi soggetti a presentare le proprie contro deduzioni entro congruo termine, all'uopo fissato.
Il provvedimento di annullamento è emesso, sentito il parere del Comitato Consultivo Regionale I Sezione, entro 18 mesi dall'accertamento delle violazioni (cioè dalla data dell'invito di cui al precedente comma).
In pendenza delle procedure di annullamento la Regione Emilia Romagna (o chi per essa) può ordinare a sospensione dei lavori con provvedimento da notificare a mezzo di Ufficiale Giudiziario, nelle forme con le modalità previste dal Codice di Procedura Civile, al titolare della concessione al progettista e al direttore dei lavori. La sospensione dei lavori deve essere comunicata anche all'Amministrazione Comunale. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla data della sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento;
- 2) dal Tribunale Amministrativo Regionale. Il T.A.R. agisce sulla base del ricorso, da presentarsi entro 60 gg. dalla data di notifica della concessione da annullare, il T.A.R., oltre ai mezzi di prova previsti dal primo comma dell'art.44 del R.D. 26/6/1924, n. 1054, può disporre anche le perizie di cui all'art.22 del D.R., 17/8/1907 n.642.

3) dal Sindaco nell'esercizio dell'autotutela così come già specificato al 6. comma del precedente art.36.

Gli organi di cui ai precedenti punti 1 e 2 prima di procedere all'annullamento delle concessioni assentite con il silenzio-assenso di cui al 16. comma e seguenti del precedente art.14, devono indicare agli interessati gli eventuali vizi delle procedure amministrative e gli elementi progettuali o esecutivi illegittimi (in contrasto con le leggi in materia, con lo strumento urbanistico generale e con il presente R.E.), assegnando un termine non inferiore a 30 gg. e non superiore a 90 gg. per provvedere alle modifiche richieste (eliminazione dei vizi o demolizione). La diffida deve essere notificata agli interessati nelle forme previste dal Codice di procedure Civile per le citazioni.

In tutti i casi suddetti i provvedimenti di sospensione dei lavori e quelli di annullamento debbono essere resi noti mediante l'affissione all'Albo Pretorio Comunale (L. 1150/1942 art.27).

Una volta intervenuto l'annullamento della concessione:

a) se l'annullamento è connesso a vizi procedurali e se gli stessi possono essere rimossi, il Sindaco può rilasciare una nuova concessione;

b) nel caso in cui non possa essere rilasciata una nuova concessione ai sensi del precedente punto a), il Sindaco ordina la demolizione delle opere costruite sulla base della concessione annullata o la rimessa in pristino dei luoghi.

La demolizione o la rimessa in pristino vengono ingiunte entro 6 mesi dalla data del decreto di annullamento della concessione.

Scaduto il termine di cui sopra, può essere disposta l'esecuzione della demolizione o della rimessa in pristino in danno.

Le spese per l'eventuale esecuzione dei lavori in danno sono riscosse nelle forme stabilite dal T.U. sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, di cui al R.D. 639/1910.

c) qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti divenute abusive a seguito dell'annullamento valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale, ovvero dalla Commissione Provinciale di cui all'art.1 della L.R. 5/78 a seconda delle disposizioni vigenti in materia.

La valutazione è notificata alle parti dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa. La sanzione è riscossa con l'ingiunzione prevista dall'art.2 della R.D. 639/1910 emessa dal Sindaco. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti della concessione in sanatoria di cui all'art.13 della legge 47/85.

Al pagamento delle spese di demolizione o rimessa in pristino, ovvero della sanzione pecuniaria di cui alle lettere b) e c) del precedente comma, sono solidalmente obbligati il titolare della concessione annullata ed il progettista delle opere.

Qualora venga segnalata l'inerzia del Sindaco nell'applicazione delle sanzioni di cui ai punti b) e c) del precedente comma, è previsto il potere sostitutivo regionale ai sensi dell'ottavo comma dell'art.7 della Legge 47/85.

ART.44 - ANNULLAMENTO DI AUTORIZZAZIONI COMUNALI. REVOCA.

Anche i provvedimenti autorizzativi delle opere e degli interventi di cui all'art.5; nonché le autorizzazioni di abitabilità ed usabilità di cui all'art.39 di questa R.E. possono essere annullati d'Ufficio dal Sindaco, o dal Consiglio Comunale secondo le rispettive competenze, in sede di autotutela, oppure ancora dal Tribunale Amministrativo Regionale.

In tema di annullamento di autorizzazioni assentite con il silenzio-assenso di cui agli ultimi tre commi del precedente art.20, si richiamano le disposizioni di cui al precedente art.43.

I termini per la presentazione del ricorso al T.A.R., nel caso di annullamento di autorizzazioni, decorrono dalla data in cui l'interessato ne abbia avuto conoscenza.

I medesimi provvedimenti autorizzativi, diversamente dalla concessione, possono essere revocati del Sindaco per motivi di interesse pubblico, chiaramente esplicitati nel provvedimento di revoca.

Per le autorizzazioni all'Esercizio di Attività Estrattive valgono invece le disposizioni concernenti l'annullamento e la revoca fissate nel capo III della L.R. 2/5/1978 n.13. (Nuove Norme per le Funzioni Regionali in Materie di cave e Torbiere).

Una volta intervenuto l'annullamento dell'autorizzazione, si applicano le disposizioni di cui al 4. 5. e 6. comma del precedente art.38.

ART. 45 - CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI IN DEROGA.

Fatte salve le disposizioni di cui all'art.1 della Legge 1/78 e di altri provvedimenti statali o regionali aventi la stesso fine, le norme del presente R.E. e le norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico, possono essere derogate solo nel caso di edifici o di impianti pubblici e purché la deroga non comporti modificazioni ai Piani Territoriali Infra regionali (Provinciali).

Per edifici ed impianti pubblici, indipendentemente dalla proprietà degli stessi, si intendono soltanto quelli destinati alle opere elencate all'art.46 della L.R. 47/78 (standards) e quelli che possono sorgere nelle "zone omogenee F" di cui all'art.41 della medesima legge (attrezzature pubbliche e servizi sociali di interesse generali); si intendono, infine, anche quelli di interesse qualificato della rispondenza ai fini perseguiti dall'Amministrazione Pubblica.

Non possono essere rilasciate Concessioni O Autorizzazioni in deroga alla zonizzazione di Piano (cioè in deroga alla destinazione d'uso ammessa per ciascuna zona omogenea).

La domanda di concessione o autorizzazione in deroga, qualora avanzata da soggetti estranei all'Amministrazione Comunale, deve essere presentata nelle forme e con gli allegati di cui all'art.9, 10, 11, 12 di questo R.E., specificando che si tratta di deroga.

L'iter istruttorio della domanda è lo stesso descritto al precedente art.13; la Commissione Edilizia deve specificare però, nel proprio parere, se ritiene opportuno ed indispensabile il rilascio della Concessione o autorizzazione in deroga.

Acquisiti tutti i necessari pareri degli organi tecnici interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, la domanda di concessione o autorizzazione in deroga viene deliberata dal Consiglio Comunale, il quale, nel caso decida favorevolmente, dà mandato al Sindaco per gli adempimenti necessari.

Per le concessioni o autorizzazioni in deroga, il termine obbligatorio di 60 gg. per le determinazioni del Sindaco è prorogato di tutto il tempo necessario ad attendere il nulla osta dal Consiglio Comunale.

Per le costruzioni alberghiere in deroga alle norme del R.E. e dello strumento urbanistico ai sensi dell'art.1 della L. 8/11/1939 n.1908 la competenza ad emettere il progetto nulla osta è della Giunta Regionale ai sensi dell'art.4 della L.R. 18/1975.

PARTE II

PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE,
ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLA SICUREZZA
DELLE COSTRUZIONI

PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL' IGIENE ED ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE.
PRESCRIZIONI A CUI RIFERIRSI QUANDO NON DIVERSAMENTE DISPOSTO DAL
REGOLAMENTO D'IGIENE VIGENTE.

ART.46 - SALUBRITA' DEL TERRENO

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che sia servito come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Il terreno di un cimitero del quale sin stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione. Trascorso detto periodo di tempo, almeno prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere diligentemente dissodato per la profondità di due metri. Le ossa che vi si rinvencono debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.

Se il terreno sua quale si intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

In ogni casa è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità dalle fondazioni ai muri sovrastanti

ART. 47 - ISOLAMENTO DELL'UMIDITÀ.

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

Nelle nuove costruzioni e comunque con esclusione dei capannoni a destinazione industriale, artigianale e produttiva in genere, i locali abitabili posti al piano terreno indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta) debbano avere il piano di calpestio isolato mediante solaio. Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine areata (di 40/50 cm. di spessore). I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui. Sono tuttavia ammesse soluzioni alternative di provata validità così riconosciute dalla Commissione Edilizia.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta deve essere prevista un'intercapedine areata che circondi detti locali per tutta la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza. Anche in tal caso sono consentite soluzioni alternative, se valide ed ammesse come al comma precedente.

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, purché si riservi la facoltà di usarle per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di areazione delle intercapedini eventualmente aperte sul marciapiede debbano presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbano avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno a seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.

In tutti gli edifici inoltre tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte dello stesso), vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno d'acqua, curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

ART. 48 - ISOLAMENTO ACUSTICO.

Negli edifici a più alloggi o per attività particolarmente rumorose, siano essi di nuova costruzione o di recupero edilizio, debbono essere adottati sistemi di isolamento acustico atti a garantire livelli di rumorosità accettabili, in rapporto alla destinazione d'uso degli edifici stessi.

I materiali usati per la costruzione e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

Per l'isolamento acustico si applicano i criteri generali, i metodi di misura ed i criteri di valutazione dei risultati indicati nelle norme di cui alla circolare 30/4/1966 n. 1769 - parte I - del Servizio Tecnico Generale del Ministero dei Lavori Pubblici.

Nella progettazione, le misure, "le determinazioni" sperimentali, la presentazione e la valutazione dei dati dovranno seguire per quanto possibile le raccomandazioni ISO/R. 140-1960 per le misure in laboratorio ed in opera della trasmissione di rumori per via aerea e di rumori di calpestio, ed ISO/R 354-63 per le misure del coefficiente di assorbimento in camera riverberante; i valori delle frequenze nominali da utilizzare saranno quelli normalizzati di 125, 250, 500, 1000, 2000, 4000 Hz.

I livelli di rumorosità indicativamente accettabili non possono superare i 30 db a parte chiuse per ospedali, case di cura e civili abitazioni.

Nella zone residenziali individuate dallo strumento urbanistico sono tollerabili, come limiti massimi di rumore di origine industriale, artigianale e da locali di pubblico spettacolo (per emissioni acustiche continue) livelli inferiori a quelli indicati nel seguente specchietto:

rumore	della durata massima 60'	=	74 db
rumore	della durata compresa tra 1 e 2 h	=	71 db
rumore	della durata compresa tra 2 e 4 h	=	69 db
rumore	della durata compresa tra 4 e 8 h	=	65 db
rumore	della durata compresa tra 8 e 12 h	=	62 db
rumore	della durata compresa tra 12 e 15 h	=	59 db
rumore	della durata compresa tra 15 e 18 h	=	53 db
rumore	della durata superiore alle 18 h	=	47 db
rumore	che interessa più della metà della notte	=	50 db

Le singole parti delle costruzioni (a qualsiasi uso destinate) devono avere indici di valutazione dedotti da misure in opera dell'isolamento acustico e da misure di laboratorio del potere fonoisolante, non inferiori ai seguenti valori:

- pareti esterne opache: 40 db;
- infissi esterni: 25 db;
- pareti interne di fabbricati, ma separanti alloggi da locali destinati alla circolazione verticale o orizzontale: 36/40 db;
- pareti interne e solai separanti gli alloggi: 42/47 db;
- pareti interne e solai separanti alloggi da locali destinati ad attività artigianali, commerciali, industriali e comunque tali da poter arrecare disturbi sonori: 47/53 db.

Il livello di rumore di calpestio fra due ambienti sovrapposti deve avere indice di valutazione pari a 68 db.

Per i serramenti e per le cassette degli avvolgibili debbono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore dei vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico ecc.) debbono essere adottati specifici accorgimenti per ottenere l'attenuazione dei rumori e per impedirne la trasmissione.

ART. 49 - ISOLAMENTO TERMICO (Legge 373/1976).

Sono soggetti alla regolarizzazione dell'impianto termico gli edifici classificati all'art.3 del D.P.R. 1052/1977 di nuova costruzione o da ristrutturare nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per il riscaldamento degli ambienti, comunque alimentato.

Gli edifici di cui citato art.3 del D.P.R. 1052/1977 sono i seguenti:

- edifici adibiti a residenza e assimilabili;
- edifici adibiti ad uffici e assimilabili;
- edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura o assimilabili;
- edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto assimilabili;
- edifici adibiti ad attività commerciali ed assimilabili;
- edifici adibiti ad attività sportive;
- edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli ed assimilabili;
- edifici produttivi con volume superiore a 5000 mc. o con più di 20 addetti.

In detti edifici le caratteristiche dell'isolamento termico debbono essere comprese nei limiti fissati dal D.M. 10/3/1977, intendendo per caratteristica di isolamento termico il coefficiente volumico globale in dispersione termica espresso in kilocalorie al metro cubo per ora per salto termico di un grado centigrado (k.cal/h ma. C).

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di installazione di impianti di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvista, il Sindaco può richiedere su parere della Commissione Edilizia, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento, mediante l'inserimento di idonei materiali sulle coperture, sui solai soprastanti a porticati, sulle pareti e sui serramenti per migliorarne la tenuta, nonché sullo stesso

impianto termico qualora già esistente nell'edificio da ristrutturare.

Il titolare della concessione a costruire deve depositare, insieme agli elaborati tecnici relativi alla concessione, anche la documentazione relativa all'isolamento termico costituita da:

- piante, sezioni e prospetti del progetto esecutivo;
- documentazione che attesti l'idoneità a dei materiali da impiegare in relazione al loro comportamento al fuoco;
- relazione che illustri il calcolo di Cd (1) e CV (2) relativi all'edificio, effettuate in base agli spessori ed alle caratteristiche termiche dei materiali previsti ed il ricambio dell'aria.

(1) Cd = potenza termica dispersa per trasmissione per ogni grado centigrado di differenza di temperatura;

(2) Cv = potenza termica necessaria per il riscaldamento dell'aria di ricambio per ogni unità di volume e per ogni grado centigrado di differenza di temperatura.

La documentazione deve essere firmata dal titolare della concessione e dal progettista.

Nel caso che il progetto originale venga modificato, insieme al progetto di variante deve essere presentata in Comune una documentazione atta a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche, sono state rispettate tutte le prescrizioni di legge.

ART. 50 - REGOLAMENTO E CLASSIFICAZIONE DEGLI SCARICHI. NORME GENERALI.

Le acque di scarico si distinguono nelle seguenti categorie:

1) Acque bianche: acque piovane e derivanti dallo scioglimento della neve;

2) Acque nere civili: acque derivanti degli scarichi degli insediamenti civili;

-per insediamento civile si intende uno o più edifici o installazioni, collegati fra loro in un'area determinata dalla quale abbiano origine uno o più scarichi terminali, ed adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi ovvero ad ogni altra attività, anche se compresa tra quelle di cui al successivo punto 3) che dia origine esclusivamente a scarichi terminali assimilabili a quelli provenienti da insediamenti civili;

-sono altresì considerati insediamenti civili le imprese agricole che diano luogo a scarico terminale e abbiano le seguenti caratteristiche:

a) imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;

b) imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 ql. di peso di vivo bestiame;

c) imprese dedite ad allevamenti avicoli e cunicoli che dispongano in connessione con l'attività di allevamento almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 ql. di peso vivo di bestiame;

d) imprese di cui ai precedenti punti a),b),c) che esercitano anche, l'attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione; che siano inserite con carattere di normalità e di complementarità funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno due terzi dall'attività di coltivazione del fondo.

3) Acque nere industriali: acque provenienti da processi produttivi e in genere quelle derivanti da insediamenti a complessi produttivi;

-per insediamento a complesso produttivo si intendo una più edifici od installazioni collegati tra di loro in un'area determinata dalla quale abbiano origine uno o più scarichi terminali e nella quale si svolgono prevalentemente con carattere di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni;

-sono altresì assimilate agli insediamenti produttivi le imprese agricole non rientranti tra quelle considerate insediamenti civili di cui al precedente punto 1), nonché i centri pubblici e privati di trattamento, recupero e smaltimento di liquami ed acque reflue.

Le acque di scarico devono sempre essere separatamente raccolte e allontanate dagli insediamenti civili e/o produttivi, attraverso canalizzazioni e manufatti atti allo scopo.

Per la realizzazione e l'uso di questi ultimi, nonché delle fognature in genere e degli impianti di depurazione, sono richiamate, oltre alle norme del Regolamento Comunale di Igiene, le prescrizioni e le modalità contenute negli allegati 4 e 5 della delibera del Comitato dei Ministri del 4/2/1977 e quelle di cui alla L.R. 29/1/1983 n.7, ivi comprese le definizioni delle singole opere contenute in tali provvedimenti.

Per la regolamentazione degli scarichi viene interamente richiamata la disciplina dettata dalla legge 10/5/1976 n.319 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dei vari provvedimenti ad essa conseguenti sia statali che regionali ivi compresa quella contenuta nella citata L.R. 7/83, oltre a quanto precisato ai successivi artt.51 e 52 del presente R.E.

Tutti gli scarichi di qualsiasi tipo, pubblici e privati, diretti ed indiretti, in tutte le acque superficiali e sotterranee, sia pubbliche che private, nonché sul suolo e nel sottosuolo, anche da fognature pubbliche o private, devono rispondere ai limiti di accettabilità fissati dalle apposite tabelle allegate alle suddette leggi in rapporto alla natura delle acque di scarico ed osservare le prescrizioni in esse indicate.

I limiti di accettabilità potranno in alcun modo essere conseguiti mediante diluizione con le acque bianche o con acque prelevate a tale scopo.

Tutti gli scarichi devono essere resi accessibili per il campionamento da parte dell'autorità competente al controllo nel punto assunto per la misurazione, la quale deve essere effettuata immediatamente a monte del punto di immissione dello scarico stesso nel corpo ricettore.

Come già precisato all'art.12 del presente R.E., tutti gli scarichi e le diverse forme di conferimento di questi, sono soggetti ad autorizzazione da parte dell'Autorità Competente al controllo ai sensi degli artt.5, 6, 11 e 14 della Legge 319/76 come modificati dalla Legge 650/79 nonché della L.R. 7/83 fatto salvo quanto in essa precisato relativamente agli scarichi civili esistenti soggetti a semplice denuncia.

Gli scarichi provenienti da insediamenti civili o produttivi esistenti, secondo le definizioni contenute al precedente 1. comma, anche se già autorizzati o regolarizzati, sono soggetti a nuova autorizzazione, qualora tali insediamenti siano sottoposti a cambiamenti di destinazione, ad ampliamenti o a ristrutturazioni ovvero siano trasferiti.

L'Autorità Comunale che riceve la domanda di autorizzazione, ovvero la denuncia di cui all'art.9 della L.R. 7/83, è tenuta a verificare l'effettiva natura dell'insediamento e quindi la sua appartenenza alla categoria e alla classe dichiarata.

II rilascio del certificato di abitabilità o agibilità o usabilità di cui all'art.50 della L.R. 7/12/1978 n.47 è subordinato al possesso, da parte del relativo titolare, dell'autorizzazione allo scarico.

In caso di mancato adeguamento ai diversi limiti previsti dalle vigenti leggi, dalle norme consortili e dai piani regionali di risanamento, nonché per la mancata osservanza delle prescrizioni dettate in sede di rilascio dell'autorizzazione allo scarico, l'autorizzazione stessa sarà revocata.

L'Autorità Sanitaria competente potrà dettare particolari prescrizioni per l'osservanza dei vari disposti di legge e potrà adottare, in aggiunta o in deroga a quanto previsto dalla disciplina regionale di cui alla L.R. 7/83, specifici e motivati interventi

restrittivi o integrativi per quanto concerne le questioni relative agli usi potabili dell'acqua, alla miticoltura, alla balneazione fluviale e la quale e alla protezione della salute pubblica.

Il trasporto dei liquami e delle acque reflue è soggetto alla disciplina di cui al titolo III della stessa L.R. 7/83, salvo quello dei liquami derivanti da allevamenti zootecnici se attuato a cura del titolare dell'insediamento al fine di effettuare lo smaltimento su terreno agricolo.

Gli scarichi delle pubbliche fognature sono soggetti alla disciplina di cui al titolo IV della L.R. 7/83, contenente la classificazione delle medesime e i livelli di depurazione, loro definizione e regolamentazione.

L'Autorità Competente al controllo degli scarichi è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che riterrà necessarie per l'accertamento degli scarichi e delle condizioni che danno luogo alla loro formazione.

ART.51 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI.

Per la definizione di insediamento civile si richiama quanto disposto al punto 2) del 1. comma del precedente art.50; fermo restando i compiti di verifica di cui 10. comma dello stesso articolo.

Gli scarichi delle acque provenienti da insediamenti civili sono soggetti alle seguenti norme:

1) Disciplina degli scarichi che non recapitano in pubbliche fognature:

a) Acque bianche

Le acque bianche o meteoriche devono essere raccolte ed opportunamente convogliate sempre separatamente dalle nere per farle allontanare dall'edificio e dagli edifici e confluire verso colatoi o corsi d'acqua così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà ed aree circostanti.

b) Acque nere.

E' interamente richiamata la disciplina di cui al titolo II della Legge Regionale 29/1/1983 n.7 come modificata dalla Legge Regionale 23/3/1984 n.13, con relativo elenco e tabelle allegate, anche in termini di norme transitorie relative agli insediamenti esistenti e loro definizione, riguardanti:

-la classificazione degli insediamenti civili di cui al capo I;

-la regolamentazione specifica degli scarichi di cui al capo II, ivi compresa le norme relative alla custodia, contenimento a stoccaggio dei liquami (artt.13 e 19), al loro spandimento sul suolo agricolo con definizione del medesimo e l'individuazione dei siti (artt.20, 21 e 22) e agli scarichi nel sottosuolo (art.23);

- le norme integrative di cui al capo III;

In particolare:

- i contenitori per lo stoccaggio dei liquami (pozzi neri o tampe a tenuta) da realizzarsi o adeguarsi comunque alle prescrizioni previste all'art.19 della citata L.R. 7/83 come modificate dall'art.4 della L.R. 13/84 e nell'allegato n.5 della delibera del Comitato dei Ministri del 4/2/1977.

sono ammessi solo se destinati all'accumulo per il successivo spandimento, ovvero all'accumulo di scarichi o rifiuti per il conferimento, nel rispetto delle norme di cui al titolo III della stessa legge regionale, a centri specializzati per il trattamento depurativo;

-i processi di chiarificazione in vasca settica di tipo tradizionale o vasca settica Tipo Imhoff, sono ammessi limitatamente agli insediamenti aventi una consistenza inferiore a 50 vani o a 5.000 mc. ed una capienza a 50 posti letto o addetti, se trattasi di attività alberghiera, turistica, scolastica, ricreativa, sportiva produttiva o di servizio, e solo quando sono seguiti da ossidazione per dispersione nel terreno mediante sub-irrigazione o pozzi assorbenti, o per percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio (per terreni impermeabili); i menzionati sistemi di trattamento dovranno comunque essere realizzati o adeguati alle prescrizioni previste nell'allegato n.5 della deliberazione del Comitato dei Ministri 4/2/1977 e a quelle dell'autorità sanitaria competente per gli insediamenti di consistenza superiore a quella sopra indicata è sempre prescritta, attraverso idoneo trattamento depurativo, il conseguimento dei limiti di accettabilità di cui alla Tabella II allegata alla L.R. 7/83.

2) Disciplina degli scarichi che recapitano in pubbliche fognature:

In presenza di pubblica fognatura, tutti gli insediamenti esistenti e nuovi sono tenuti a confluire in essa i loro scarichi previa autorizzazione comunale e nell'osservanza dell'apposito Regolamento emanato dall'Autorità che la gestisce. Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzata per il trattamento di depurazione, l'Autorità che la gestisce può richiedere immissioni separate fra acque nere e acque bianche ovvero vietare queste ultime, nonché vietare l'immissione delle acque nere che siano giudicate incompatibili con il tipo di trattamento previsto, salvo prescrivere per esse un idoneo pretrattamento. In presenza di assoluto divieto il tipo di scarico è soggetto alla disciplina di cui al precedente punto 1)

ART. 52 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI.

Per la definizione di insediamento si richiama a quanto disposto al punto 3) del 1. comma del precedente art.50, fermi restando i compiti di verifica di cui al 10. comma dello stesso articolo.

Gli scarichi delle acque provenienti da insediamenti produttivi sono soggetti alle seguenti norme:

1) Disciplina degli scarichi che non recapitano in pubbliche fognature.

a) Acque Bianche.

Si richiama quanto disposto alla lettera a) del punto 1) del precedente art.51.

b) Acque Nere

Fin dall'attivazione gli scarichi debbono risultare conformi ai limiti di accettabilità fissati dalla Tabelle A allegata alla legge 10/5/1976 n.319, come modificata dalla legge 24/12/1979 n.650.

2) Disciplina degli scarichi che recapitano in pubbliche fognature.

In presenza di pubblica fognatura, tutti gli insediamenti sono tenuti a confluire in essa i loro scarichi, previa autorizzazione comunale e nell'osservanza dell'apposito Regolamento emanato dall'autorità che la gestisce. E' sempre prescritta l'immissione separate fra acque bianche e acque nere. In assenza di impianto centralizzato di depurazione o in attesa della sua entrata in funzione, gli scarichi debbono risultare conformi ai limiti di accettabilità fissati dalla Tabella A allegata alla legge 319/76, come modificata dalla legge 650/79. Successivamente alla installazione ed entrata in funzione dell'impianto medesimo, gli scarichi debbono adeguarsi ai limiti di accettabilità, alle norme ed alle prescrizioni regolamentari stabilite dall'Autorità che gestisce l'impianto. Norme e prescrizioni regolamentari, che debbono essere approvate dalla Regione, possono essere imposte dall'Autorità che gestisce la pubblica fognatura, anche prima dell'entrata

in funzione dell'impianto centralizzato di depurazione.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi esistenti dovranno adeguarsi alle norme del presente articolo nei tempi con le procedure previste dalle vigenti leggi in materia e secondo le prescrizioni regionali derivanti dal "Programma di disinquinamento degli Scarichi Idrici" di cui all'art.2 della Legge 650/79.

Le opere da realizzare per l'attuazione di tale programma sono da considerare di "manutenzione straordinaria" e sono pertanto soggette all'autorizzazione di cui all'art.48 della legge 5/8/1978 n. 457 con la riduzione a 30 gg. del termine per il silenzio-assenso.

L'Autorità competente al controllo degli scarichi può richiedere che scarichi parziali contenenti le sostanze cui alle Tabelle A e C allegate alla citata legge 319/76, come modificata dalla legge 650/79, subiscono un pretrattamento particolare prima della loro immissione nella fognatura pubblica.

La stessa Autorità può anche prescrivere l'installazione di strumenti per il controllo automatico degli scarichi potenzialmente pericolosi per la salute pubblica, fermo restando che le spese di installazione e gestione di tali strumenti sono a carico del titolare dello scarico.

ART. 53 - RIFORNIMENTO IDRICO.

1) USI CIVILI

Possono comprendersi fra gli usi civili tutti i seguenti usi, purché derivanti da sistemi pubblici di distribuzione dell'acqua:

- uso domestico per alloggi residenziali;
- uso per l'innaffiamento privato;
- uso per refrigerazione di edifici;
- uso per fabbricati cui si esercitano attività commerciali;
- uso comunitario di carattere pubblico o condominiale;
- uso potabile per gli addetti in attività produttive.

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia, pari ad un minimo di 90 mc. per anno, come indicato nel provvedimento C.I.P. n . 45/1974.

Nelle zone prive di acquedotto comunale, essendo gli usi civili prioritari ed insopprimibili, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, ma in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dal Sindaco secondo le procedure di cui all'art.22 di questo R.E. Il Sindaco rilascia l'autorizzazione previ gli opportuni accertamenti, su parere favorevole del Servizio di Igiene Pubblica, dell'Ufficio Tecnico Comunale ed eventualmente dall'Azienda Municipalizzata per le acque.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'intorno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili col pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

2) USI INDUSTRIALI.

Si intendono compresi fra gli usi industriali tutti quelli non ricadenti nella casistica di cui al precedente punto 1).

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.

Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse (acquedotto acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua di falda e di sorgente, considerando la possibilità di integrare l'uso delle acque fra settori diversi (civile, industriale, agricolo).

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dalle Autorità Competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della L. 319/1976, sulla base della documentazione di cui all'art.10 punto 13 di questo R.E. e della documentazione allegata alla autorizzazione allo scarico.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, l'apertura del pozzo è soggetta ad autorizzazione e denuncia secondo la procedura di cui all'art.22 di questo R.E.

Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle leggi 319/1976 e 650/1979, nonché della L. 7/83.

Le acque prelevate da un corpo idrico superficiale debbono essere restituite con le "medesime caratteristiche qualitative e senza maggiorazione di portati allo stesso corpo idrico dal quale sono state prelevate".

Tutti i soggetti che, al di fuori dei pubblici servizi provvedano autonomamente all'approvvigionamento idrico devono provvedere all'installazione di idonei strumenti per la misura della

ART. 53

portata delle acque prelevate e farne denuncia ai competenti uffici delle Province, dei Consorzi e dei Comuni, con periodicità non superiore 11'anno.

ART. 54 - IMPIANTO TERMICO.

Tutti gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia; in particolare, AI FINI DEL CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO PER USI TERMICI NEGLI EDIFICI, gli impianti termici del riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari, alimentati da combustibili solidi, liquidi e gassosi, negli edifici pubblici e privati, con esclusione di quelli adibita ad attività industriali ed artigianali, devono avere caratteristiche di prestazione, installazione, esercizio e manutenzione tali da fornire una temperatura dell'aria negli ambienti non superiore a 20°C., tenendo conto delle condizioni climatiche locali e del coefficiente volumico globale di isolamento termico.

Ad esclusione dei locali situati negli edifici adibiti ad abitazione, ad uffici pubblici e privati, ad attività commerciali o ricreative, può essere prevista la fornitura di temperatura maggiore, se richiesta per particolari esigenze.

Tutti gli impianti di produzione del calore destinati al riscaldamento degli ambienti appartenenti agli edifici di cui al primo comma di questo articolo e la cui potenza termica al focolare è maggiore o uguale a 50.000 K.cal/h, devono essere dotati di un sistema automatico di regolazione delle calorie fornito all'impianto di utilizzazione, funzionante in relazione alle variazioni della temperatura esterna.

Gli impianti centralizzati di produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari devono essere previsti e condotti in modo che l'acqua sia erogata a temperatura non superiore a 480°C.

In tutti gli impianti termici devono essere opportunamente coibentate le tubazioni, comprese quelle montanti in traccia o situate nelle intercapedini delle tamponature a cassetta, con spessori dell'isolante corrispondenti alle modalità specificate nel D.P.R. 28/6/1977, n.1052.

ART. 55 - IMPIANTO ELETTRICO ED IMPIANTO DI ASCENSORE.

1) IMPIANTO ELETTRICO:

Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico che, qualora non esistano prescrizioni o norme particolari in relazione alla destinazione d'uso, deve essere realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni delle norme CEI (Commissione Elettronica Italiana).

Tutti gli impianti elettrici devono essere progettati e costruiti tenendo conto delle caratteristiche dell'ambiente in cui sono installati e devono in particolare resistere alle azioni meccaniche climatiche o termiche alle quali possono essere sottoposti durante l'esercizio.

Tutti i materiali o gli apparecchi devono essere rispondenti alle relative norme CEI-UNEL, ove queste esitano.

Nel caso di impianti elettrici da installare in luoghi con pericolo di esplosione o di incendio, le caratteristiche degli impianti stessi dovranno essere differenziate in funzione dei livelli di pericolosità, conformemente alla classificazione definita nelle stesse norme CEI.

2) IMPIANTO DI ASCENSORE:

Gli impianti di ascensore e montacarichi debbono essere progettati nel rispetto delle norme per la prevenzione degli incendi, richiamate all'art.60 di questo R.E., nonché nel rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni.

ART. 56 - VENTILAZIONE MECCANICA.

I locali destinati a servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale e collettiva possono essere illuminati e ventilati artificialmente nel caso di interventi su edifici del centro storico e su edifici vincolati, negli alloggi dotati di almeno un altro servizio igienico con finestra, negli alberghi, nei pubblici esercizi, locali di pubblico ritrovo, nei servizi individuali annessi a studi, ambulatori, uffici, nell'edilizia agevolata, convenzionata, sovvenzionata, ecc.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di areazione indipendente per ogni servizio, sfociando sulla copertura e dotato di elettroaspirante con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione ovvero, negli edifici con più di 5 piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

La ventilazione artificiale dei locali destinati a servizi è comunque subordinata al rispetto delle condizioni indicate all'art.66 punti 2 e 3.

ART.57 - IMPIANTI DI UTILIZZAZIONE DI ENERGIA RINNOVABILE
(SOLARE ,EOLICA, ECC.) E ALTERNATIVA.

- 1) Utilizzazione di energia solare per impianti di erogazione di calore a temperatura inferiore a 100°C.

Gli edifici per i quali viene prevista l'installazione di impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda alimentati da fonti energetiche non tradizionali sono soggetti alle agevolazioni indicate dall'art.56 della Legge 457/1978 ed alle agevolazioni in materia di oneri previste dalla delibera del Consiglio Regionale n.1706/78 e n. 1971/78 punto 1.6.

L'installazione di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda del tipo specificato e dei relativi collettori solari piani è ammessa se conforme agli strumenti urbanistici comunali.

L'installazione degli impianti che utilizzano energia solare:

- non è soggetta ad alcuna autorizzazione del Sindaco se già è prevista nel progetto edilizio per il quale sia stata rilasciata regolare concessione oppure se avviene nell'ambito di operazioni di manutenzione ordinaria di immobili non vincolati. In questo ultimo caso il committente è tenuto a fare al Sindaco la comunicazione di cui all'art.6 punto a) di questo R.E.;
- è soggetta ad autorizzazione nel caso in cui avvenga nell'ambito di operazioni di manutenzione ordinaria su immobili vincolati, oppure nel caso in cui avvenga nell'ambito di operazioni di manutenzione straordinaria (ad es. se viene costruita una terrazza per collocare i collettori solari), oppure se il committente intende fruire contributi pubblici di qualsiasi provenienza o di particolari agevolazioni.

In questi casi l'autorizzazione viene rilasciata nelle forme e secondo le procedure stabilite dagli artt.19,20 e 21 di Questo R.E.

- è soggetta a concessione se comporta opere di manutenzione straordinaria su immobili vincolati come specificato alla Lettera b) punto 3) della art.4 di questo R.E.

Produzione energia elettrica e meccanica utilizza fonti di energia rinnovabile e/o alternativa, con potenza di funzionamento non superiore a 500 KW e con distribuzione nell'ambito del condominio, consorzio, cooperativa ente o società di fatto titolare dell'impianto.

I predetti impianti possono essere installati nelle zone destinate dallo strumento urbanistico vigente ad attrezzature tecnologiche, oppure possono essere localizzati nelle aree di pertinenza degli edifici ai quali forniscono l'energia.

L'installazione è soggetta ad autorizzazione Comunale. I documenti da allegare a corredo della domanda di autorizzazione per procedure per l'istruttoria le forme delle autorizzazioni, sono specificate agli artt.19, 20 e 21 di questa R.E.

Rientrano nella disciplina di cui al presente punto 2) anche eventuali altri impianti per lo sfruttamento di fonti energetiche alternative sia autonome che collettive quali le pompe di calore ad aria o ad acqua, i totem ed altri.

ART. 58 - ELIMINAZIONE DELLE EMISSIONI ATMOSFERICHE.

Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di fumi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla Copertura dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura.

Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe, ecc.) devono essere muniti di canne fumarie costruite in materiale idoneo, resistente al fuoco ed impermeabile; qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti; in questi casi sono da evitare i contatti col vano ascensore.

I fumi che gli impianti termici scaricano nell'atmosfera devono avere caratteristiche e composizione compresa entro i limiti specificati all'art.13 del D.P.R. 22/12/1970 n. 1391.

Tutte le canne di scarico devono avere un'altezza che superi di almeno un metro il livello della copertura da cui fuoriescono e una posizione tale che l'uscita dei fumi disti non meno di 10 mt. da qualsiasi finestra che si trovi alla stessa quota o a quota superiore.

Tutti gli stabilimenti industriali, oltre agli obblighi loro derivanti dalla classificazione come lavorazioni insalubri o pericolose, devono possedere impianti, installazioni a dispositivi tali da contenere, entro i limiti più ristretti che il progresso della tecnica consente, l'emissione di fumi o gas o polveri o esalazioni che possano contribuire all'inquinamento atmosferico.

Su richiesta delle Autorità Comunali o Provinciali interessate, l'accertamento del contributo all'inquinamento atmosferico da parte degli stabilimenti industriali è affidato al Comitato regionale (C.R.I.A.) istituito ai sensi dell'art.5 della Legge n. 615/1966.

Sono inoltre soggetti alla disciplina della stessa L. 615/1966 e sue successive modificazioni ai fini della prevenzione e del controllo degli inquinamenti atmosferici, tutti gli impianti

termici di potenzialità superiore alle 30.000 k.cal/h non inseriti in un ciclo di produzione industriale, installati nelle zone A o B del territorio nazionale come definite all'art.2 della L. 615/1966.

ART. 59 - MANUFATTI PER IL DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI.

Ove non sia funzionante il servizio pubblico di raccolta dei rifiuti con appositi cassonetti, i fabbricati nuovi, ampliati o ristrutturati devono disporre di un deposito per i contenitori dei rifiuti.

Tali depositi devono trovarsi al piano di campagna, il più vicino possibile alla strada pubblica e dotati di facile accesso che permetta il passaggio di carrelli a ruote.

Ove sia possibile, e sempre nel caso di fabbricati a tipologia di casa singola o abbinata dotati di recinzioni verso la strada pubblica, il manufatto per il deposito dell'immondizia deve essere posto sulla recinzione, e deve essere dimensionato in modo da accogliere un massimo di un bidone per alloggio e deve essere dotato di apertura sia verso il fronte strada che verso l'interno del lotto con l'obbligo di installare, eventualmente anche sui portelli di chiusura, opportune griglie di areazione .

In tutti gli edifici è vietata la costruzione e l'uso delle canne di raccolta o di caduta delle immondizie.

Per ottenere la necessaria autorizzazione per la costruzione di tali depositi, il richiedente, ove l'opera non sia oggetto di un progetto più complessivo sottoposto ad istanza di concessione, deve presentare domanda all'Ufficio Tecnico Comunale ed eventualmente all'Azienda addetta al servizio di nettezza urbana, corredata da due copie del disegno riportante la planimetria dell'area di pertinenza degli edifici da servire, con la collocazione dei manufatti, in rapporto alla mobilità ed agli accessi.

L'autorizzazione, rilasciata dal Sindaco, sentita l'Azienda di Nettezza Urbana e l'Ufficio Tecnico Comunale, risulterà sulla copia del disegno restituita al richiedente mediante l'apposizione di un timbro opportunamente firmato.

CAPITOLO II

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 60 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI AI FINI DELLA PREVENZIONE DEGLI INCENDI

Ai fini della prevenzione incendi nei fabbricati debbono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

a) FABBRICATI DI ALTEZZA INFERIORE A MT.24

1) le gabbie di scala e di ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non avranno alcuna comunicazione con negozi, depositi, laboratori o comunque con locali non destinati ad abitazione o ad uffici;

2) la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in c.a. od in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica.

La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale di servizio di più di due piani non può essere inferiore a mt.1,00 per edifici ad uso abitazione ed a mt.1,20 per edifici ad altra destinazione, salvo che Norme specifiche non richiedano dimensioni maggiori.

Tale larghezza, qualora l'edificio sia privo di ascensore deve essere aumentata di cm 10 ogni 2 piani serviti oltre i primi due;

3) ogni scala può servire fino ad un massimo di mq. 550 di superficie coperta per un piano e non più di 4 alloggi per piano.

Nel caso la scala serva più di due piani, il percorso da effettuarsi per raggiungere la stessa dal punto più lontano di ogni piano non deve superare 1 mt.30,00;

4)le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se, in muratura di normali mattoni pieni e di cm. 15 o di una testa se realizzati in c.a. o in laterizi aventi analoga resistenza al fuoco del c.a.;

5)gli ascensori possono giungere a locali siti in piani interrati o seminterrati solo attraverso zone scoperte o disimpegni creati direttamente dall'esterno con finestratura ad apertura minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;

b)ogni scala che serva gli edifici di altezza superiore a mt.17 deve essere dotata all'ultimo piano di un apertura munita di infisso apribile dal piano terreno.

Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a mt.14;

7) gli edifici di nuova costruzione di altezza superiore a mt.13 devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili; I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, di deposito di materiale combustibile, debbono essere in c.a. o, se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta da c.a. avente almeno 4 cm. di spessore;

8) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile; sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso.

B) FABBRICATI DI ALTEZZA SUPERIORE A MT.24

Per i fabbricati di altezza superiore a mt.24 valgono tutte le prescrizioni di cui al precedente punto a), inoltre:

1) ogni scala deve essere fornita al piano terreno ed ai piani alterni di una bocca antincendio;

2) qualora l'edificio superi i 30 mt. di altezza, una scala non può servire più di 440 mq di superficie coperta, ogni ulteriore scala non può servire più 385 mq. Le scale devono comunque essere o tenuta di fumo;

3) l'accesso al locale caldaie della centrale termica deve realizzarsi direttamente da spazi a cielo libero oppure da intercapedine superiormente grigliata a servizio esclusivo

del locale stesso;

4) è fatto divieto di installare impianti termici a.g.p.l. di potenzialità superiore a 50.000 K.cal/h in edifici di altezza superiore a 30 mt. se destinati ad abitazione, di altezza superiore a 24 mt. se destinati al pubblico, alla collettività ed in genere a pluralità di persone.

ART.61 - CENTRALI TERMICHE E IMPIANTI G. P. L. PER USO DOMESTICO.

CENTRALI TERMICHE

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni delle leggi 26/7/1965 n.966, 1/7/1966 n.615, 30/4/1976 n.373, dei relativi regolamenti di esecuzione e in generale di tutte le leggi vigenti in materia, le centrali termiche dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato, nonché le prescrizioni eventualmente dettate nel parere del Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco nei casi in cui è richiesto dalle norme del presente R.E. e dalle leggi vigenti in materia di prevenzione incendi:

- 1) Centrali termiche a combustibile liquido:
 - a) locali destinati a contenere i focolari:

In tutti gli impianti di potenzialità superiore alle 30.000, k.cal/h, ai fini dell'idoneità alla prevenzione dell'inquinamento atmosferico e della sicurezza, detti locali devono avere un'areazione diretta dall'esterno mediante uno o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale in caso di impianto con potenzialità fino a 1.000.000 k.cal/h, o di 1/20 in caso di impianto con potenzialità superiore

La superficie minima ammessa per il locale è di mq. 6 inoltre in tutti gli impianti termici destinati a riscaldamento di ambienti, produzione di acqua calda per edifici civili, cucine e lavaggio stoviglie, sterilizzazioni e disinfezioni mediche, lavaggio biancheria e simili, distruzione rifiuti (fina a 1 t. al giorno), forni da pane e forni di altre imprese artigiane trattanti materiali non combustibili né infiammabili (definite ai sensi della Legge 27/5/1956, n.860) con esclusione di quelli inseriti in cicli di produzione industriale (raffineria di petrolio, industrie chimiche e tessili, ecc.) devono essere applicate le norme di sicurezza ai fini della prevenzione incendi, di cui al D.P.R. 22/12/1970 n 1391.

Può essere destinato a contenere focolari qualsiasi vano di un edificio oppure un fabbricato apposito, purché almeno una parete del locale confini con spazi a cielo libero, le strutture verticali e orizzontali presentino una resistenza al fuoco non inferiore a 120 minuti primi, l'altezza

del locale non sia inferiore a mt. 2,50, la soglia della porta del locale sia realizzata rispetto al pavimento di almeno 20 cm., le pareti come pure il pavimento siano resi impermeabili al liquido combustibile adoperato, il locale non abbia aperture di comunicazione con locali destinati ad altro uso, compresi vani scala e ascensore, l'accesso direttamente a cielo libero e le porte siano apribili verso l'esterno ed incombustibili.

b) locali destinati al deposito dei combustibili:

Devono avere areazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezioni nette complessive non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, con minimo assoluto di 50 dmq. Dette aperture devono essere prive di serramento che ostacoli il passaggio dell'aria.

I locali per il deposito possono essere esterni all'edificio oppure interni in quest'ultimo caso devono avere almeno una parete attestata su spazi a cielo libero.

Le pareti ed il solaio del locale devono presentare gli stessi requisiti richiesti per quelli destinati a contenere le caldaie.

La porta di accesso deve in ogni caso avere la soglia sopraelevata in modo che il locale possa costituire bacino di contenimento di volume uguale alla capacità dei serbatoi.

Le porte, gli accessi e le comunicazioni devono avere le stesse caratteristiche prescritte per i locali caldaia.

I serbatoi destinati al deposito di liquidi devono essere a perfetta tenuta di liquido e gas.

La capacità di ciascun serbatoio non può essere superiore a 15 mc, possono tuttavia essere installati più serbatoi purché entro i seguenti limiti:

se posti all'esterno del fabbricato non più di 6 serbatoi; se posti all'interno non più di 3 se interrati, di 2 se installati in vista.

Qualora deposito superi detta capacità oppure sia costituito da serbatoi installati all'aperto si applicano le norme di cui al D.P.R. 31/7/1934.

I serbatoi devono corrispondere alle caratteristiche specificate nella circolare del Ministero dell'Interno n.73 del 29/7/1971 successive integrazioni.

b) camini e canali da fumo:

Le caratteristiche e le dimensioni devono corrispondere a quelle specificate dagli artt.6 e 7 del D.P.R. 1391/1970 in merito alle funzioni da adottare, alla posizione, alle dimensioni, alla forma, ai raccordi, alle intercapedini, ecc.

2) Centrali termiche a gas di rete:

Si considera gas di rete il gas prodotto dalla distillazione carbon fossile, il gas prodotto dal "craking" di oli combustibili o di oli leggeri, il gas costituito da metano puro o miscelato con aria ed il gas comprendente la miscela di propano ed aria.

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 30.000 k.cal/h (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici e alla produzione di acqua calda per edifici civili, a forni da pane e a forni di altri laboratori artigiani, a cucine e lavaggio stoviglie, al lavaggio biancheria e sterilizzazione, ad incenerimento di rifiuti (fino a 1 t./giorno) devono osservare le seguenti disposizioni:

a) Ubicazione ed areazione:

Gli impianti devono essere installati esclusivamente in locali fuori terra, attestati verso strade, cortili o spazi aperti e non devono avere comunicazioni dirette con i piani sottostanti o soprastanti o con cavedi. Detti locali non devono essere sottostanti ne contigui a locali destinati a pubblico spettacolo, alla collettività o comunque destinati ad affluenza di pubblico o raggruppamento di persone o passaggio di gruppi di persone; inoltre devono essere costituiti con materiali tali da impedire ogni infiltrazione di gas aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi, nonché essere areati permanentemente mediante aperture ricavate su pareti esterne di superficie paria 1/15 della superficie in pianta del locale con un minimo di 50 dmq. Almeno 1/3 della superficie totale deve essere a filo del pavimento.

b) Accessi:

Il locale contenente l'impianto deve avere accesso da aree

a cielo scoperto oppure attraverso un disimpegno aerato direttamente dall'esterno mediante aperture di superficie complessiva non inferiore al 1/15 della superficie del disimpegno stesso con un minima di 50 dmq. La porta deve essere di materiale incombustibile, aprirsi verso l'esterno, essere a chiusura automatica. Solo nel caso di impianti per forni da pane e forni di altri laboratori artigianali, per cucine e lavaggio stoviglie, per lavaggio biancheria e sterilizzazione, per inceneritori rifiuti, l'accesso può avvenire anche da altri locali attigui pertinenti gli impianti stessi, purché i relativi vani di comunicazione siano muniti di porta a chiusura automatica, a tenuta di fumo e con resistenza al fuoco non inferiore a 30 minuti primi.

c) Dimensioni del locale:

L'altezza minima del locale non può essere inferiore a mt. 2,50, comunque deve essere tale che tra la superficie superiore della caldaia ed il soffitto rimanga una distanza non inferiore a mt.1. La distanza minima fra le pareti del locale e qualsiasi punto esterno della caldaia non deve essere inferiore cm.60 ed in corrispondenza del bruciatore a cm.130.

3) Centrali termiche a gas di petrolio liquefatto (G.P.L.):

Gli impianti che utilizzano il G.P.L. ed in genere miscele gassose di densità rispetto all'aria maggiore di 0,8, di potenzialità superiore a 30.000 K.cal/h, destinati a centrali termiche per riscaldamento centralizzato di edifici, produzione di acqua calda di edifici civili, forni da pane e forni di altri laboratori artigianali, cucine e lavaggio stoviglie, lavaggio biancheria e sterilizzazione, inceneritori di rifiuti (fino ad una tonnellata al giorno) devono osservare, per quanto riguarda le caratteristiche dei locali contenenti l'impianto termico, le seguenti disposizioni:

a) Ubicazione ed areazione:

Gli impianti devono essere installati esclusivamente in locali fuori terra, attestati verso strade, cortili o spazi aperti in genere e non devono avere comunicazioni dirette con i piani sottostanti o sovrastanti a con cavedi.

Detti locali devono presentare le seguenti caratteristiche:

- non essere sottostanti ne contigui a locali destinati a pubblico spettacolo, alla collettività o comunque destinati ad affluenza di pubblico o a passaggio di gruppi di

persone;

- essere costruiti con materiali atti ad impedire ogni infiltrazione di gas ed aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi;

- essere dotati di aerazione mediante aperture ricavate su pareti esterne di superficie pari a 1/15 della superficie in pianta del locale, con un minimo assoluto di 50 dmq.

Almeno 1/3 di detta superficie di apertura deve essere collocata a filo del pavimento.

b) Accessi:

L'accesso al locale contenente l'impianto termico deve avvenire da aree a cielo scoperto, oppure attraverso disimpegno aerato direttamente dall'esterno a mezzo di aperture con le stesse caratteristiche definite al precedente punto a).

La porta del locale deve aprirsi verso l'esterno, essere a chiusura automatica e incombustibile.

c) Dimensioni del locale:

Valgono le stesse prescrizioni specificate al precedente punto 2c) per le centrali termiche a gas di rete.

IMPIANTI G.P.L. PER USO DOMESTICO.

Le bombole di G.P.L. devono essere installate all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (ad es. sui balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed areate direttamente verso l'esterno).

La tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.

Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso.

La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del G.P.L.

Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas o possibilità di sfilamento del tubo stesso.

Per evitare le fuoriuscite del gas di petrolio liquefatto in caso di spegnimento della fiamma, dovranno essere applicati gli adatti dispositivi in commercio omologati dal Ministero competente.

ART. 62 - AUTORIMESSE.

Le autorimesse di ogni classe e tipo non potranno avere comunicazione dirette con locali destinati all'abitazione, uffici, magazzini, od in genere con locali nei quali si possa prevedere una permanenza continuativa di persone, ed in esse non dovranno essere posti focolari di alcun genere o tipo.

Si dovranno inoltre rispettare le disposizioni impartite con il D.M. 01/02/1986 pubblicato sulla G.U. n. 38 del 15/02/1986.

CAPITOLO III

PRESCRIZIONI ANTISISMICHE E DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 63 - NORMATIVA ANTISISMICA.

Nelle zone classificate come sismiche ai sensi di legge, nonché in quelle ad esse equiparate in base a disposizioni di P.R.G., devono essere osservate le norme e le prescrizioni indicate dalla legge 25/11/1962, n.1684 per le costruzioni in zona sismica, dalla legge 7/7/1974 n. 64 e dai successivi Decreti Ministeriali in attuazione della medesima.

ART. 64 - NORME TECNICHE DI SUONA COSTRUZIONE.

A) FABBRICATI E OPERE MURARIE.

In ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle strutture in elevazione degli edifici, nonché di sicurezza e rispondenza ai requisiti minimi di legge degli impianti tecnologici. In particolare:

a) è vietato costruire su terreni sedi di frane in atto o potenziali, o sul confine fra terreni di differenti caratteristiche meccaniche;

b) le fondazioni, ove possibile, devono posare roccia lapidea opportunamente sistemata in piani orizzontali, ovvero incassati in rocce sciolte coerenti, purché di buona consistenza ed opportunamente protetta dall'azione delle acque. Quando non sia possibile raggiungere i terreni di cui sopra e si debba fondare su terreni sciolti incoerenti, si debbono adottare i mezzi più appropriati suggeriti dalla tecnica e dall'arte del costruire, per ottenere una sufficiente fondazione, tenendo opportunamente conto dell'eventuale falda freatica sotterranea. Il piano di appoggio delle fondazioni dovrà assicurare in ogni caso una reazione alle sollecitazioni trasmesse dall'opera compatibile con le strutture;

c) i muri di fondazione dovranno essere costruiti con calcestruzzi idraulici o cementizi, oppure con muratura di pietrame o mattoni e malte idrauliche;

d) le murature in elevazione dovranno essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali ed accurati magisteri. Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottolame se non convenientemente spaccato e lavato. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da ricorsi orizzontali di mattoni pieni a due filari o da fasce continue di conglomerato cementizio dello spessore non inferiore a cm. 12 estesi a tutta la larghezza del muro; la distanza reciproca di tali fasce non deve superare mt. 1,60 di interasse;

e) le strutture dei piani fuori terra ed in particolare le ossature delle coperture non devono, in alcun caso, dare luogo a spinte.

Le murature portanti devono essere rese solidali fra loro mediante opportune immorsature agli innesti ed agli incroci, evitando di ubicare in dette posizioni canne fumarie e vuoti di qualsiasi genere;

f) le travi in ferro dei solai devono appoggiare su muri per almeno i due terzi dello spessore dei muri stessi;

g) in tutti i fabbricati in muratura in corrispondenza dei solai di ogni piano deve essere eseguito un cordolo in c.a. sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, di altezza non minore di cm. 20;

h) i solai di qualunque tipo, devono essere incastrati nei cordoli di cui alla precedente lettera g);

i) per tutte le strutture in c.a., normale o precompresso, devono essere osservate le prescrizioni per l'accettazione dei leganti idraulici e le norme di esecuzione relative alle opere in conglomerato cementizio vigenti al momento dell'inizio lavori. Per tutti gli altri materiali da costruire debbono essere osservate le norme di legge vigenti per la loro accettazione.

E' fatto d'obbligo ai proprietari, nel caso di riparazioni oppure di trasformazioni di edifici esistenti, di riparare, ristrutturare o ricostruire gli edifici stessi secondo le precedenti norme.

B) ZOCCOLATURE

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità.

Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito anche circostanziate richieste e prescrizioni da parte della Commissione Edilizia onde evitare il ricorso a materiali che contrastino con i caratteri stilistici ed architettonici degli edifici in progetto ovvero con i criteri di corretto inserimento delle architetture nel paesaggio e/o nell'ambiente.

C) COPERTURE

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Ad insindacabile giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potranno essere ammessi nelle coperture lucernari, altane, abbaini o piccole logge coperte a condizione che tali elementi non alterino in modo apprezzabile l'unitarietà architettonica della costruzione o comunque non configurino possibilità di utilizzazione ai fini abitativi permanenti del sottotetto non abitabile in conformità a quanto specificato al successivo art.67 del presente R.E.

Tutte le coperture devono altresì essere dotate di adeguato ed efficace sistema di impermeabilizzazione con tecniche e materiali opportuni a seconda che si tratti di coperture piane o coperture di falda.

Le coperture devono essere inoltre munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete delle fognature.

D) EDILIZIA SPECIALE.

Per quanto attiene le norme tecnico-costruttive, le procedure amministrative ed i criteri di buona costruzione da osservarsi nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi relativi all'edilizia speciale e alle strutture ed impianti inerenti i campeggi, i complessi turistici, le attività estrattive, le attrezzature tecnologiche e le opere di urbanizzazione, oltre che alle norme contenute nel presente R.E. si rimanda comunque all'osservanza delle leggi particolari vigenti in materia che i progettisti dovranno di norma consultare in sede di elaborazione dei progetti d'intervento. In particolare si richiama l'opportunità di consultare a seconda dei progetti da elaborare le leggi statali e regionali, i decreti ministeriali e le circolari illustrative delle leggi medesime che riguardano i seguenti argomenti:

- edilizia residenziale pubblica agevolata e convenzionata;
- edilizia rurale e fabbricati agricoli in genere;

- edilizia per impianti di uso pubblico e per impianti produttivi quali ad es. quelli concernenti l'edilizia alberghiera e per pubblici esercizi, i campeggi e i complessi turistici all'aria aperta, i locali di pubblica spettacolo, le strutture commerciali, i fabbricati industriali ed artigianali, gli impianti per le attività estrattive;

- edilizia per le opere pubbliche (scolastiche, ospedaliere, ecc.) e quelle relative ai cimiteri, alle attrezzature tecnologiche in genere e agli impianti di urbanizzazione.

PARTE III

ELEMENTI DI ABITABILITA' ED USABILITA'

DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

CAPITOLO I

ELEMENTI DI ABITABILITÀ

ART. 65 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI.

Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti o finestrate. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due locali, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti parte-integrante dell'altro.

I locali si classificano come segue:

1) Locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:

AI) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine con superficie \geq a 9 mq., ambienti abitabili in genere);

S1) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, corridoi e disimpegni, ambienti di servizio in genere), nonché i vani accessori esterni all'alloggio in cui è prevista la presenza occasionale delle persone (gioco bimbi, tavernette e simili);

S2) locali accessori all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliare (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala);

2) Ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali:

A2) negozi di vendita e sale di esposizione, di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;

A3) uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;

S3) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti A2
A3.

3) Ambienti non compresi nei precedenti punti 1) e 2); per essi è fatto riferimento al Regolamento d'Igiene e alle Norme per la Medicina del Lavoro (ambienti produttivi, agricoli, ecc.).

ART. 66 - REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI.

1) Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le caratteristiche di cui ai seguenti commi:

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie utile netta abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Gli alloggi di cui alla legge 457/78 e quelli di cui all'art.9 L.94/82 non possono avere una superficie utile superiore a mq. 95 misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, oltre a mq.18 per autorimessa o posto macchine.

Gli alloggi monostanza non possono avere una superficie netta inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie utile netta non inferiore a mq, 14. Tutti i locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestra apribile.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti ai apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidè, vasca o doccia).

Per gli alloggi compresi in interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui alla Legge 29/1/1977 n. 10 le caratteristiche dimensionali ed i requisiti richiesti sono conformi a quelli delle delibere consiliari in materia con le quali sono state recapite le disposizioni impartite dalla Regione Emilia Romagna, nonché quelli rispondenti ai massimi e alle prescrizioni contenute nell'eventuale P.P.A. del P.R.G. ove le stesso risultino più restrittive.

In alloggi di piccole dimensioni o nel caso di ristrutturazione sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest'ultima e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

2) Con esclusione degli interventi su patrimonio edilizio esistente degli organici ampliamenti del medesimo in cui prevale la componente architettonica e nei quali potranno, su parere conforme del Servizio di Igiene Pubblica, essere le caratteristiche preesistenti (dimensione dei locali altezze nette dimensioni e partitura dalle finestre con relativi rapporti illuminazione), i locali di cui al precedente art.65 devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

LOCALI DI CATEGORIA A (A1 - A2 - A3):

Tutti i locali di categoria A devono essere dotati di areazione e di illuminazione diretta da spazi esterni liberi e prevedere l'installazione di finestre apribili sull'esterno tali da consentire una distribuzione uniforme della luce naturale nell'ambiente e da assicurare un valore medio di fattore luce diurna non inferiore al 2%.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie utile netta di pavimento comunque mai inferiore a mq.1,40

nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile. In particolare per le sottocategorie dei locali di categoria A valgono anche le seguenti prescrizioni:

LOCALI DI CATEGORIA A1:

L'altezza minima netta dei locali di categoria A1, misurata dal pavimento al soffitto finiti, non può essere inferiore a ml. 2,70 e nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media netta dei locali di categoria A1 non potrà essere inferiore a ml. 2,70 con un minimo nel punto più basso di ml.1,80.

Le stanze da letto devono avere una superficie utile netta minima di mq.9 se a letto singolo, a mq. 14 se a letto doppio.

Le stanze di soggiorno non possono avere una superficie utile netta inferiore a mq. 14.

LOCALI DI CATEGORIA A2:

L'altezza minima netta dei locali di categoria A2, misurata dal pavimento al soffitto finiti, non potrà essere inferiore a ml.3,00 salvo particolari prescrizioni discendenti da leggi specifiche in materia.

Per i locali nei quali sia previste la presenza contemporanea di un numero di persone abitualmente superiore a 100 l'altezza non potrà essere comunque inferiore a ml. 4,00 a meno che i locali in questione non si dotino di idonei impianti di aerazione meccanica e di condizionamento dell'aria.

Nei locali di categoria A2 aperti al pubblico sono raccomandati i requisiti dimensionali e di finitura definiti dal D.P.R. 384/1978 art.26.

Per i negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali, le caratteristiche e le dimensioni minime consentite dovranno altresì rispettare e rispondere alle prescrizioni dettate dal piano commerciale vigente nel Comune.

E' inoltre da tenere presente che per locali di questa categoria possono essere richiesti, da specifiche leggi vigenti, requisiti di illuminazione e di ventilazione maggiori di quelli dettati per i locali di categoria A per cui i tecnici dovranno, ove necessario, rispettare i requisiti suddetti in sede di progettazione delle opere edilizie.

LOCALI DI CATEGORIA A3:

L'altezza minima netta dei locali di categoria A3 non può essere inferiore a ml. 2,70, misurata da pavimento a soffitto finiti.

Per quanto riguarda le caratteristiche di illuminamento, ventilazione e riscontro d'aria valgono le medesime prescrizioni dettate per i locali di categorie A1.

LOCALI DI CATEGORIA S (S1 - S2 - S3):

Nei locali di categoria S il rapporto tra la superficie delle finestre e quella utile netta dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e la superficie delle finestre non può comunque essere inferiore a mq.0,40 - fatta eccezione per corridoi, disimpegni e ripostigli, nonché per i locali autorimessa che seguono le disposizioni impartite dal D.M. 01/02/1986.

L'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente areati ed illuminati dall'esterno è consentita solo a condizione che:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuna di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali di categoria S destinati a servizi igienici non possono di norma avere accesso diretto da locali di categoria A e pertanto deve esistere un disimpegno salvo il caso in cui si tratti di unità immobiliare (appartamento, ufficio, albergo, ospedale, ecc.) dotato di più servizi igienici dei quali almeno uno dotato di accesso con disimpegno.

Tutti i locali di categoria S destinati a bagno, servizio igienico, lavanderia e simili devono essere realizzati in modo da evitare infiltrazioni e perdite d'acqua nei confronti dei locali e degli alloggi attigui e sottostanti, avendo cura di mettere in atto gli opportuni accorgimenti tecnici e di adottare idonei rivestimenti, capaci di evitare, possibili macchie di umidità. In particolare, fermo restando l'obbligo di osservare limiti più restrittivi eventuali derivanti da leggi specifiche vigenti in materia, per le sottocategorie dei locali di categoria S valgono anche le seguenti prescrizioni:

LOCALI DI CATEGORIA S1:

L'altezza minima netta dei locali categoria S1 misurata da pavimento e soffitti finiti, non potrà essere inferiore ml. 2,70 e non potrà essere superiore a ml. 2,70 nel caso in cui si ricorra ai contributi di cui alla legge 457/78.

Nei locali di questa categoria destinati a servizi igienici, ove non esista nell'alloggio apposito locale destinato a lavanderia è obbligatoria la messa in opera degli attacchi e scarichi necessari per l'installazione della lavatrice per biancheria.

LOCALI DI CATEGORIA S2:

L'altezza minima netta dei locali di questa categoria, misurata dal pavimento al soffitto finiti non potrà essere inferiore a ml. 2,20 con esclusione degli androni e dei vani scala (per i quali l'altezza minima è di ml. 2,40) e salvo quanto prescritto da leggi e/o regolamenti specifici vigenti in materia, con particolare riguardo alle disposizioni del D.M. 01/02/1986 per i locali autorimessa.

I locali destinati a garages singoli, autorimesse private, depositi o ripostigli la cui altezza utile netta superi i ml.2,50 sono considerati ai fini del calcolo della Superficie Utile di cui al successivo art.71 punto 1 salvo quanto specificato per le autorimesse al punto 1.a) del medesimo articolo.

LOCALI DI CATEGORIA S3:

Per i servizi igienici dei locali di categoria S3 aperti al pubblico sono raccomandati i requisiti dimensionali e di finitura di cui all'art.14 del D.P.R. 384/1978.

3) Orientamento e riscontri d'aria.

Le unità immobiliari abitative composte da locali di cui al punto 1 del precedente art.65 devono avere almeno un doppio orientamento delle pareti finestrate per garantire un adeguato riscontro d'aria nei diversi vani componenti l'alloggio.

Da tale disposizione sono esclusi i nuovi alloggi con superficie utile netta inferiore ai 45 mq., le unità abitative dei monolocali, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che, previo parere favorevole del Servizio di Igiene Pubblica, potranno essere orientati verso un unico punto cardinale con l'esclusione del Nord.

ART. 67 - PIANI INTERRATI, PIANI SEMINTERRATI E SOTTOTETTI.

1) Piani interrati:

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterna all'edificio.

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni specificate all'art.65 punto 1/52 e punto 2/53, a condizione che fatte salve eventuali prescrizioni in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

2) Pieni seminterrati:

I locali il cui pavimento sia ad un livello più basso del marciapiede e della più alta sistemazione esterna del terreno possono essere considerati abitabili qualora l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a mt. 2,70 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e quando almeno 1/2 dell'altezza complessiva del locale sia al di sopra di detto livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità dettata negli artt.47, 48, 49 del presente R.E.

3) Sottotetti:

I locali sotto le falde dei tetti, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti possono essere classificati come abitabili o non abitabili.

a) Caratteristiche e requisiti dei sottotetti abitabili:

- l'altezza media e minima, le dimensioni, il volume d'aria disponibile, l'illuminazione e la ventilazione devono essere analoghi a quelli dei locali di categoria A1 e A2 di cui al precedente art.66 di questo R.E.;
- il solaio di copertura deve essere integrato da un rivestimento interno (controsoffitto) con interposta intercapedine che garantisca un'efficace protezione delle variazioni della temperatura esterna, in modo che le caratteristiche di isolamento termico corrispondano a quelle prescritte in relazione alle norme per il contenimento del consumo energetico negli edifici.

b) Caratteristiche e requisiti dei sottotetti non abitabili:

- negli edifici a carattere condominiale e comunque nelle costruzioni con un numero di piani utili fuori terra superiore a due, i locali del sottotetto dichiarati non abitabili non potranno avere l'altezza media superiore a ml.1,60 e lucernari di illuminazione di superficie superiore a 0,4 mq. per locale, fatta eccezione naturalmente per i volumi tecnici del fabbricato e per i vani scala che collegano più di due alloggi.
- nel caso di destinazione del sottotetto a lavanderia e/o stenditoi comuni (fermo restando che al momento del rilascio del certificato di abitabilità o usabilità dovrà essere verificato l'installazione delle attrezzature tecnologiche che giustificano la suddetta destinazione d'uso) l'altezza media del sottotetto potrà essere consentita, ad insindacabile giudizio della Commissione Edilizia, fino a ml. 2,20 mentre le superfici illuminanti potranno prevedere anche l'adozione di lucernari particolari ovvero di finestrate a nastro che non potranno comunque avere superficie complessiva superiore a 1/30 della superficie di pavimento del sottotetto.

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

negli edifici destinati in prevalenza a residenza sono ammessi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data 8 aprile 1998 fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- 1) l'altezza utile media di m. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa;
- 2) il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16;
- 3) nella zona omogenea "E", limitatamente alle abitazioni agricole, devono essere comunque rispettati i limiti di cui al PRG vigente e in particolare i disposti di cui all'art. 44, comma 3° punto 1 delle NTA;
- 4) gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde, e devono prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato, a tal fine è ammessa la posa in opera degli elementi coibentanti in deroga a quanto sopra riportato;

Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti a concessione e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione. In luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione delle stesse nel rispetto del Piano dei servizi del PRG;

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n° 457 e successive modifiche. Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche si applicano limitatamente ai requisiti di visibilità ed adattabilità dell'alloggio;

Gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art. 41 sexie della legge 17 agosto 1942, n° 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, salvo quanto determinato in merito al Piano dei Servizi del PRG;

ART. 68 - REQUISITI DELLE STRUTTURE EDILIZIE PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

Tutti gli edifici pubblici, in particolare quelli di carattere collettivo-speciale, devono possedere i requisiti stabiliti dal D.P.R. 384/78 per eliminare gli impedimenti fisici comunemente definiti "barriere architettoniche" che sono di ostacolo alla vita di relazione dei minorati,

Detti requisiti sono prescritti nelle nuove costruzioni nonché' in quelle già esistenti, nel caso che siano sottoposte a ristrutturazione; in assenza di ristrutturazione dovranno essere apportate agli edifici tutte le possibili e conformi varianti.

Tali requisiti riguardano:

1) Le strutture esterne connesse agli edifici:

- a) percorsi pedonali larghezza minima; pendenze, raccordi, pavimentazione, cigli;
- b) parcheggi: localizzazione, pendenze, raccordi;

2) La struttura edilizia in generale:

- a) eccessi: dimensioni, livelli, soglie, protezione dagli agenti atmosferici, infissi;
- b) piattaforme di distribuzione: dimensioni, accessi, infissi segnalazioni
- c) scale: andamento, pendenza, caratteristiche dei gradini, pavimentazione, parapetto, corrimano;
- d) rampe: larghezza, pendenza, pavimentazione;
- e) corridoi e passaggi: :andamento, larghezza, dislivelli, pavimentazioni;
- f) porte: manovrabilità, larghezza minima, tipo di apertura, maniglie;

- g) pavimenti caratteristiche di materiale e di colore, variazioni di livello;
- h) locali igienici: dimensioni del locale, larghezza porta tipo e posizionamento degli apparecchi igienici;
- i) apparecchi elettrici di comando e di segnalazione: altezza dal pavimento, tipo di azionamento e visibilità,

Va inoltre ricordato che:

- nell'edilizia economica e popolare, gli alloggi situati mi piani terreni degli edifici debbono essere Assegnati con precedenza agli invalidi con difficoltà' di deambulazione;

- negli edifici scolastici le strutture interne e quelle esterne dovranno avere le caratteristiche di cui ai punti 1)e 2); l'arredamento, i sussidi didattici ed in generale tutte le attrezzature, devono avere caratteristiche particolari per ogni caso di invalidità ; nel caso di edifici a più' piani senza ascensore, la classe frequentata da un alunno deambulante deve essere a piano terreno e raggiungibile dall'esterno mediante percorso avente caratteristiche di cui al precedente punto 1); i posti telefonici pubblici devono essere progettati ed arredati in modo da consentire anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie di fruire del servizio;

- nei locali destinati alle riunioni o ai pubblici spettacoli almeno una parte della sala deve essere facilmente accessibile dalle persone con ridotte o impedito capacità motorie ; l'arredo deve essere studiato in modo da consentire la sosta di carrozzelle e da garantire una buona visibilità da tali luoghi di sosta.

CAPITOLO II

DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

(a cui riferirsi ed attenersi quando non diversamente disposto dalle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale)

ART. 69 - DEFINIZIONI URBANISTICHE.

1) St. - SUPERFICIE TERRITORIALE.

La Superficie Territoriale viene sempre espressa in ettari ed individua l'estensione di una zona omogenea dello strumento urbanistico generale che deve almeno corrispondere alla superficie minima d'intervento richiesta nelle norme tecniche di attuazione del piano oppure evidenziata in sede di azzonamento del medesimo dai limiti di zona omogenea o dal limite di comparto d'intervento unitario.

La Superficie Territoriale, che di norma si riferisce ad un'unica zona omogenea individuata ai sensi dell'art.13 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni, può invece comprendere, ove siano presenti comparti d'intervento unitario, due o più zone omogenee atteso che il Piano per le aree delimitate da detti comparti può prevedere l'articolazione zonale ciò dovrà attenersi al piano urbanistico attuativo di dettaglio.

Pertanto in rapporto alle specifiche determinazioni di Piano la Superficie Territoriale che deve sempre comunque comprendere la Superficie fondiaria e le aree di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, marciapiedi, verde primario) può comprendere anche le aree di urbanizzazione secondaria, casi come le stesse risultano definiti al successivo punto 4 del presente articolo.

Salvo il caso in cui il Piano individui i perimetri d'intervento urbanistico preventivo unitario, la Superficie Territoriale si misura al netto delle aree stradali e delle fasce di rispetto appositamente zonizzate dal Piano medesimo.

2) Sf - SUPERFICIE FONDIARIA.

La Superficie Fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale una volta che ne siano state dedotte le aree per l'urbanizzazione primaria ed eventualmente quelle per l'urbanizzazione secondaria.

La Superficie Fondiaria può essere suddivisa in lotti, le cui dimensioni minime sono fissate, per ciascuna zona omogenea, dalle norme di attuazione del Piano.

Alla Superficie Fondiaria vanno applicati l'indice fabbricabilità fondiaria e/o l'indice di utilizzazione fondiaria per calcolare il volume utile o la superficie utile realizzabile su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto (concessione).

La Superficie Fondiaria si esprime in metri quadrati.

3) Sup. U1 = SUPERFICIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate all'art.31 della L.R. 7/12/1978 n.47 e successive modifiche.

Tale superficie viene determinata caso per caso, in relazione alle necessità, in sede di intervento urbanistico preventivo o in sede di intervento edilizio diretto.

Dopo la realizzazione ed il collaudo, le opere di urbanizzazione primaria e le aree relative vanno cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione e nella concessione (si veda in proposito anche l'art.35 di questo R.E.)

4) Sup. U2 = SUPERFICIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate all'art.31 della L.7/12/1978 n.47 e successive modificazioni.

La quantità di superficie per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in sede di intervento urbanistico preventivo, è determinata dalle norme di attuazione del Piano per ciascuna zona omogenea, in rapporto al volume e/o alla superficie utile realizzabile all'interno dell'intervento stesso.

Nei comparti di intervento (di cui al successivo punto 5) delimitati nelle tavole di Piano con apposito contorno, può anche essere individuata graficamente la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria va ceduta al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione allegata all'intervento urbanistico preventivo.

5) Sup. min. - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO.

La Superficie Minima di Intervento è l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un intervento urbanistico o preventivo od un intervento edilizio diretto (in quest'ultimo caso si può anche denominare: lotto minimo di intervento).

La Superficie Minima per gli interventi urbanistici preventivi di cui agli artt. 20, 23, 24, 25, 26 della L.R. 47/1978 è determinata dalle norme di attuazione del Piano, oppure può coincidere con la superficie delle singole unità di "zone territoriali omogenee" identificabili nelle tavole di Piano, purché delimitate da zone a diversa destinazione urbanistica ovvero da perimetro di comparto d'intervento urbanistico unitario.

Non possono essere approvati piani urbanistici attuativi che investono solo una porzione delle zone sottoposte a comparto d'intervento unitario o solo una parte delle singole unità di "zone territoriali omogenee" di cui al precedente comma qualora la porzione di zona omogenea restante risulti inferiore alla superficie minima di intervento fissata dalle norme di Piano.

La superficie minima di intervento per piani urbanistici preventivi può quindi anche essere individuata graficamente nelle tavole di Piano con apposito contorno; in tal caso si tratta di comparti di intervento unitario, per i quali il Piano può anche dettare particolari prescrizioni.

6) Q = RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

Il Rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta (definita al paragrafo 7 del successivo art.71 di questa R.E.) e la superficie fondiaria. Il rapporto di copertura è fissato dalle norme di attuazione del Piano e dello strumento attuativo; normalmente viene espresso in valore percentuale.

7) It = INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

L'indice di fabbricabilità territoriale si usa in caso di interventi urbanistici preventivi per calcolare il volume massimo costruibile su una determinata superficie territoriale.

L'indice di fabbricabilità territoriale è fissato, per ciascuna zona omogenea, dalle norme attuative del Piano e si esprime in metri cubi/ettaro.

8) If = INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

L'indice di fabbricabilità fondiaria rappresenta il volume massimo per ogni unità di superficie fondiaria.

L'indice di fabbricabilità fondiaria si usa in caso di intervento edilizio diretto per calcolare il volume massimo costruibile su una determinata superficie fondiaria.

L'indice di fabbricabilità fondiaria, per tutte le zone omogenee attuabili attraverso intervento edilizio diretto (concessione) è fissata dalle norme di attuazione del Piano.

Per le zone da attuarsi attraverso strumento urbanistica preventivo invece, l'indice di fabbricabilità fondiaria viene stabilito dallo stesso strumento; la somma dei volumi ottenibili applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria di ciascun lotto non deve però risultare superiore al volume calcolato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale, fissato dal Piano, alla superficie territoriale interessata dall'intervento urbanistico preventivo.

L'indice di fabbricabilità fondiaria si esprime in metro cubo/metro quadrato.

9) Ut = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale si usa in caso di intervento urbanistico preventivo per calcolare la superficie utile realizzabile su di una determinata superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale è predeterminato, per ciascuna zona omogenea, dalle norme di attuazione del Piano e viene normalmente espresso in metri quadrati/ettaro.

10) Uf = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria.

L'indice di utilizzazione fondiaria, in caso di intervento edilizio diretto (concessione), permette di calcolare la superficie utile massima realizzabile sul lotto d'intervento.

L'indice di utilizzazione fondiaria è predeterminato dalle norme di Piano per tutte le zone omogenee in cui è ammessa l'utilizzazione attraverso intervento edilizio diretto.

Per le zone in cui il Piano impone invece l'attuazione attraverso un piano urbanistico preventivo, l'indice di utilizzazione fondiaria è stabilito dallo stesso in modo tale che la somma delle superfici utili ottenibili applicando l'indice di utilizzazione fondiaria alla superficie fondiaria di ciascun lotto non risulti superiore alla superficie utile ottenibile applicando l'indice di utilizzazione territoriale fissato dal Piano alla superficie territoriale interessata all'intervento.

11) VI = INDICE DI VISUALE LIBERA

L'indice di visuale libera rappresenta il rapporto che deve esistere tra la zona libera (D)) antistante la fronte di un edificio e l'altezza della stessa fronte (Hf) (DISEGNO 1).

L'indice di visuale libera, insieme con le prescrizioni attinenti alla distanza dai confini, serve per determinare la corretta posizione dell'edificio all'interno del lotto di intervento.

L'indice di visuale libera è determinato dalle norme di Piano per ciascuna zona omogenea e deve avere sempre valore maggiore o uguale a 0,5, salvo i casi particolari dettati dalle stesse norme di Piano.

La profondità della zona libera antistante a ciascuna fronte dell'edificio non deve comunque mai risultare inferiore a ml. 5.

Solo nelle zone omogenee A, e comunque negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino modifiche al perimetro esterno, è ammesso il mantenimento degli indici di visuale libera propri dalle fronti degli edifici preesistenti (naturalmente senza tener conto delle superfetazioni).

Per gli spigoli dei fabbricati, le zone di visuale libera vanno misurate come indicato nel DISEGNO 2.

Non debbano esistere sovrapposizioni tra le zone di visuale libera competenti alle fronti di due diversi edifici e a diverse fronti di uno stesso edificio.

Per le fronti di uno stesso edificio è ammessa la sovrapposizione delle zone di visuale libera:

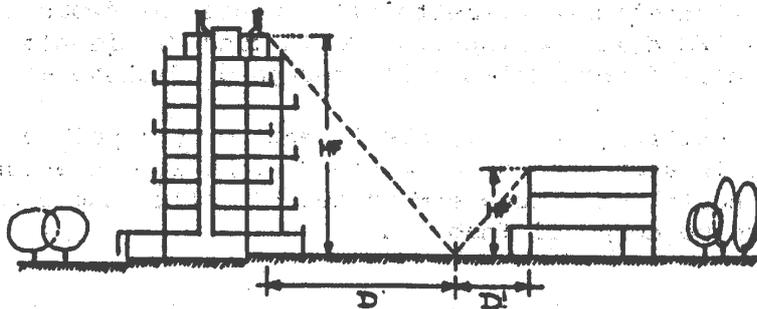
- nel caso in cui le due fronti formino un angolo \geq di 90 gradi;
- nel caso in cui le due fronti formino un angolo acuto; in questo caso, nelle parti di fronti interessate alla sovrapposizione delle zone di visuale libera possono essere aperte solo finestre di locali di categoria S (DISEGNO 3).

Il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso edificio sulle quali non si aprono finestre sulle quali si aprono solo finestre di vani scala.

I volumi aggettanti come i bow-window ed i balconi chiusi lateralmente sono soggetti al criterio della visuale libera.

Ai fini della determinazione della distanza dai confini o da fabbricati antistanti, i balconi aperti non sono soggetti al criterio della visuale libera fatto salvo comunque che la parte aggettante rispetto alla fronte del fabbricato non può superare $\frac{1}{3}$ della profondità della zona di visuale libera competente alla fronte dalla quale sporgono (DISEGNO 4).

Il criterio di visuale libera non si applica per le rientranze e le sporgenze di un corpo di fabbrica inferiori ai 50 cm. di profondità ed estese a meno del 5% della lunghezza del fronte del medesimo corpo di fabbrica.



$$D = HF \times VI \geq \text{ml. } 5$$

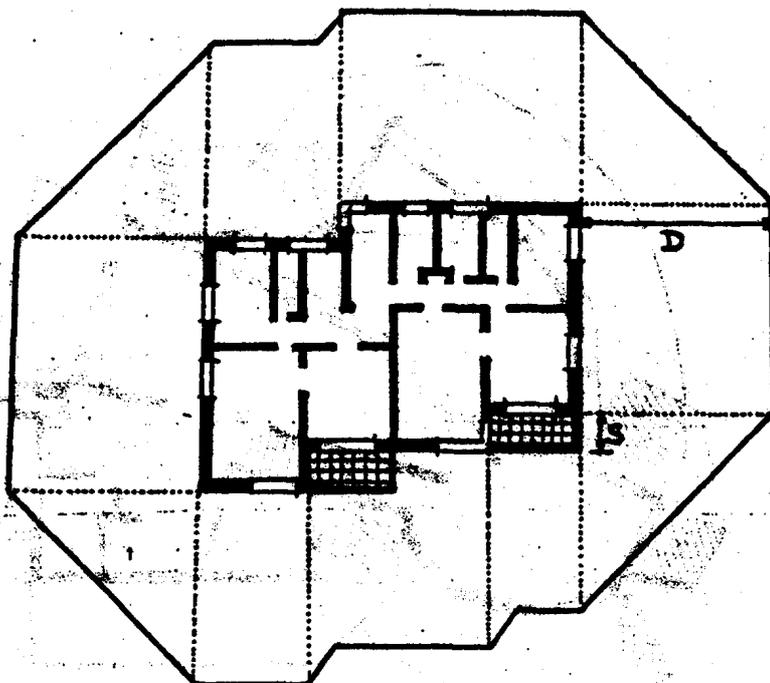
$$D' = HF' \times VI \geq \text{ml. } 5$$

$$VI = D/HF \geq 0,5$$

$$VI = D'/HF' \geq 0,5$$

(nell'esempio l'indice di visuale libera e' 1)

DISEGNO 1



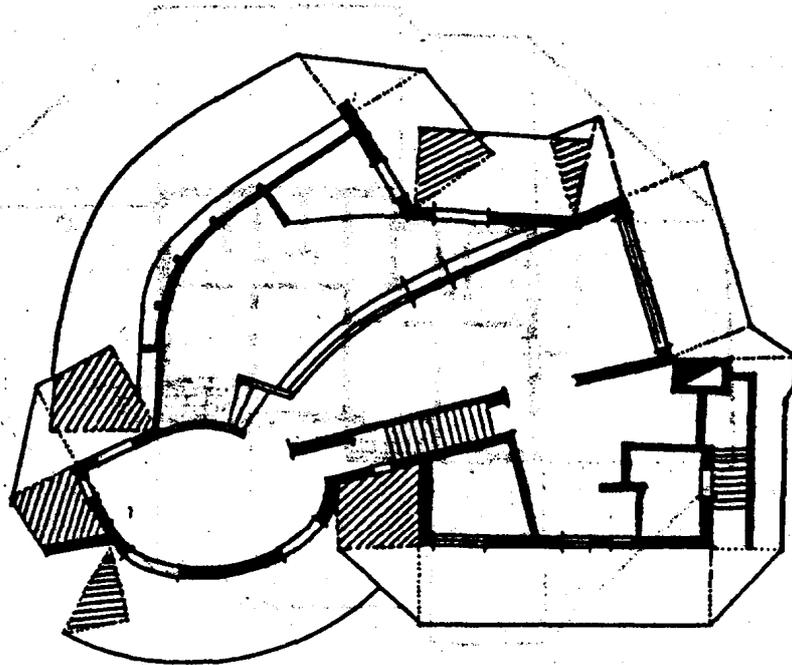
Area di visuale libera nel fabbricato

HF = Altezza di ciascuna fronte

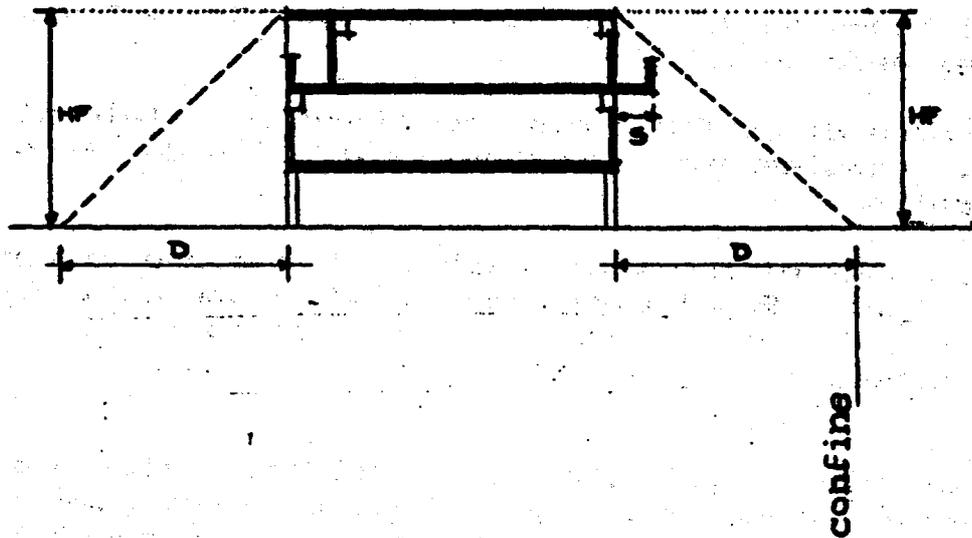
$$D = HF \times VI$$

S = 1/3 della D corrispondente

DISEGNO 2



Il tratteggio indica la sovrapposizione delle zone
di visuale libera sulle quale e' possibile aprire
vedute solo per i locali di categoria S



$$D = H_F \times V_1$$

$S < 1/3$ della D corrispondente

(nell'esempio $V_1 = 1$)

DISEGNO 4

ART. 70 - DISTANZE TRA I FABBRICATI E DISTANZE DAI CONFINI

Le distanze reciproche dei fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini di zona o dal ciglio stradale si misurano a partire dal filo del fabbricato, oppure nel caso in cui il fabbricato abbia volumi aggettanti ivi compresi i bow-window e i balconi chiusi, dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine, va considerato la distanza dal punto del fronte più vicino al confine.

Le distanze minime tra i fabbricati debbono rispettare i disposti dell'art.9 del D.M. 1444/1968 e sono così regolamentate ad eccezione dei casi particolari disciplinati dalle norme dello strumento urbanistico generale:

1) Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone omogenee A, così come nei fabbricati e nei complessi edilizi di valore anche estranei a dette zone regolamentati dalla Disciplina Particolareggiata di cui agli artt.35 e 36 L.R. 47/78, si applicano le norme di detta disciplina ma debbono comunque essere mantenute distanze tra gli edifici non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti (computati senza tenere conto delle costruzioni aggiuntive prive di valore storico, architettonico o ambientale); sono altresì richiamabili le restanti prescrizioni dettate dal Codice Civile e regolanti la materia;

2) In tutte le altre zone omogenee, per gli edifici di nuova costruzione, è prescritta una distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; per parete finestrata si intende quella dotata di una o più finestre illuminati vani di abitazione, con esclusione dei servizi e comunque di tutti i vani con superficie netta inferiore a mq.6;

3) Nelle zone omogenee c'è in particolare prescritta una distanza minima fra le pareti finestrate di edifici antistanti almeno pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto, fermo restando comunque la distanza minima assoluta di ml.10 richiesta al precedente punto 2) del presente articolo, anche nel caso in cui nessuna delle fronti antistanti raggiunga i 10 metri di altezza.

ART. 70

Se gli edifici si fronteggiano per una lunghezza superiore a 12 mt. la distanza minima richiesta in rapporto all'altezza, dovrà osservarsi anche nel caso in cui una solo delle fronti antistanti sia finestrata.

Quando tra due fabbricati risulti interposta una strada destinata al traffico veicolare (fatta esclusione per le strade di lottizzazione a fondo cieco) la distanza dei medesimi fabbricati deve essere tale da corrispondere almeno alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5 per lato, in caso di strade con larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato in caso di strade di larghezza compresa tra i 7 e i 15 ml.;
- ml. 10 per lato in caso di strada con larghezza superiore a ml. 15,

Nell'eventualità in cui, pur rispettando prescrizioni di cui ai precedenti punti 2) e 3), le distanze fra i fabbricati risultino inferiori all'altezza del fronte del fabbricato più elevato, vanno mantenute maggiori distanze dal ciglio stradale al fine di assicurare il rispetto della disposizione in esordio allo stesso punto 3).

Distanze inferiori a quelle fissate dal D.M. n. 1444/1968 sono ammesse solo in sede di piano urbanistico attuativo corredato da previsioni planovolumetriche, ma soltanto lungo le strade interne, con funzione esclusiva di distribuzione dei lotti.

Anche nei medesimi piani Urbanistici attuativi dotati di previsioni planovolumetriche le distanze fra i fabbricati debbono comunque rispettare il criterio della visuale libera definito al punto 11) del precedente articolo 69 di questo R.E. per cui il distacco minimo tra le fronti finestrate di due diversi edifici deve essere pari alla somma delle altezze delle due fronti moltiplicata per l'indice di visuale libera definito dal Piano per quella zona ed in nessun caso deve risultare inferiore a ml.10 (DISEGNO 5).

In sede di piani urbanistici attuativi dotati di previsioni planovolumetriche, o nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono tuttavia consentite soluzioni come quelle indicate dal DISEGNO 6; in questi casi, i tratti dei fronti che risultano

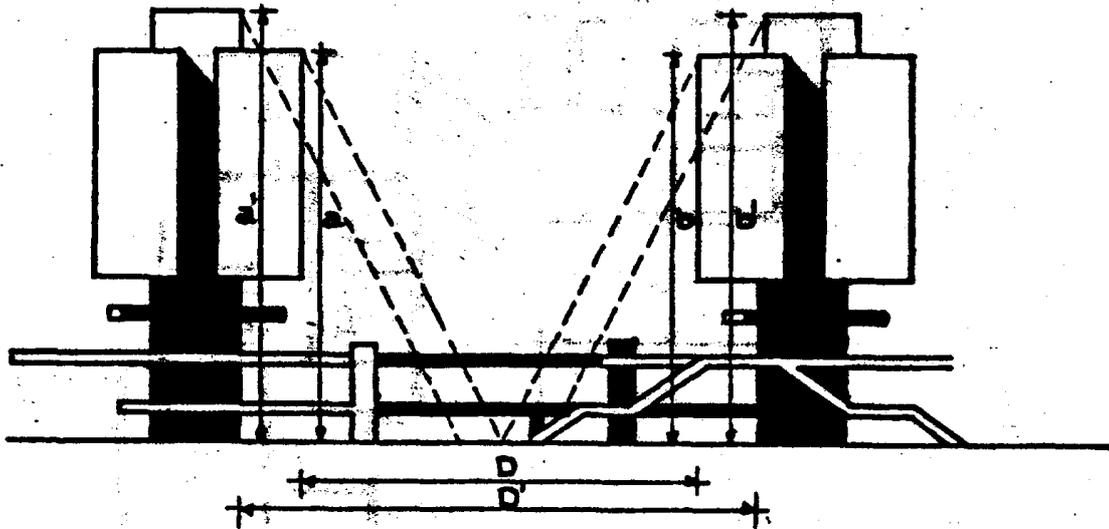
prospicienti ed a distanza inferiore a quella necessaria per il rispetto della visuale libera non debbono avere finestre illuminanti vani di abitazione.

Le distanze minime dei fabbricati dai confini di zona e di proprietà devono essere fissate dalle norme del Piano e comunque non devono risultare, in conseguenza alle disposizioni di cui ai precedenti commi, inferiori a ml.5.

In sede di piano urbanistico preventivo a carattere planovolumetrico può essere ammessa, ad insindacabile giudizio della Commissione Edilizia, una distanza inferiore a ml. 5 con le zone di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intervento, fermo restando tuttavia che tale distanza non potrà mai essere inferiore a ml.2 misurati a partire dal filo del fabbricato o dalla proiezione orizzontale degli eventuali volumi aggettanti della stesso. Nella stesso modo in sede di intervento edilizio diretto, potrà essere ammessa dei soli confini di zona una distanza inferiore a quella prescritta, nel caso in cui il limite di zona interessato non coincida con il limite di proprietà e non sia preordinata a diventarla in sede di attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Quando non esplicitamente vietato dalle norme di piano, è anche ammissibile la costruzione in confine di proprietà ed a distanza inferiore a quella prescritta, secondo le seguenti forme e modalità:

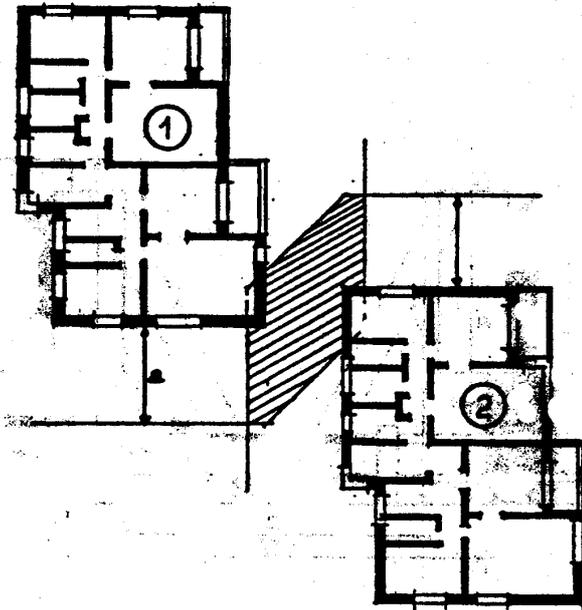
- in aderenza al muro od all'edificio esistente sul confine di proprietà, ma senza appoggio al muro della proprietà confinante (art. 877 del C.C.);
- con comunione del muro di confine, previa richiesta al confinante, pagamento dell'opera o del terreno utilizzato, esecuzione delle opere o del terreno utilizzato, e secuzione delle opere necessarie ad evitare ogni danno al vicino (ar. 874 del C.C.);
- con semplice innesto del muro confinante, previo pagametno dell'indennità di cui all'art. 876 del C.C.;
- quanto risulta rispettato il distacco fra edifici disciplinato dai precedenti commi ed in presenza di di vincolo registrato e trascritto fra le parti confinanti;
- quando il manufatto risulti totalmente interrato, ovvero che l'estradosso di copertura non ecceda oltre i 70 cm. dalla quota del terreno sistemato verso il confine interessato o comunque non oltre l'altezza del muretto di recinzione.



$$D \geq (a + b) \times VI \Rightarrow \text{ml. } 10$$

$$D' \geq (a' + b') \times VI \Rightarrow \text{ml. } 10$$

(nell'esempio l'indice di visuale libera e' 0,5)



Il tratteggio indica la sovrapposizione delle zone di visuale libera competenti a ciascun edificio. Nei tratti liberi di parete interessati non debbono essere aperte finestre illuminanti vani di abitazione (salvo quelli di categoria 5).

a = zona di visuale libera dell'edificio 1

b = zona di visuale libera dell'edificio 2.

ART. 71

ART. 71 - DEFINIZIONI EDILIZIE.

1) SUSUPERFICIE UTILE.

1a - SU nell'edilizia residenziale (od ad essa assimilabile).

In tutti i tipi di edilizia residenziale e non , fatta esclusione per l'edilizia di cui al successiva punto 1b; la superficie utile e' data dalla somma delle superfici lorde (comprehensive cioè della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra, eccettuate le superfici per i seguenti usi, salvo diversi limiti fissati dallo strumento urbanistico generale:

- Servizi ausiliari ad uso esclusivo degli inquilini;
- autorimesse fino al 25% della S.U. e relativi collegamenti orizzontali, garantendo comunque 35 mq. per alloggio;
- cantine, sottotetti, archivi, depositi di servizi, ripostigli, ecc.; con relativi collegamenti orizzontali e verticali, nei casi in cui i locali a ciò adibiti non presentino i requisiti di abitabilità o usabilità fissati dal Regolamento Edilizio o d'Igiene;
- servizi pubblici generali;
- logge coperte e balconi, nonché portici di uso pubblico e privato fino alla profondità di mt. 4.

ART. 71

1) - SU nell'edilizia produttiva (o ad essa assimilabile)

Negli edifici adibiti ad attività produttive, alberghiere o termali, negli edifici destinati al commercio all'ingrosso, ai trasporti, ai centri intermodali, la superficie utile è la somma delle superfici lorde (cioè comprensive della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione soltanto della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne, ivi comprese le tettoie aperte in struttura leggera a sbalzo o infissa al suolo a copertura degli spazi di pertinenza in cui non è svolta attività lavorativa.

Nella suddetta superficie utile vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'Impresa, ad esclusione dei locali di svago e di mensa a servizio degli addetti, con relativi accessori.

La SU calcolata ai sensi dei precedenti punti 1.a e 1.b (per i corrispondenti tipi di edilizia) divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve avere un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dal Piano o dall'eventuale piano urbanistico attuativo.

Solo la superficie utile calcolata ai sensi del punto 1.b serve inoltre nell'edilizia produttiva (o assimilabile) per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, come disposto dall'art. 3 della Legge 10/1977.

2) S.u.a = SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Superficie Utile Netta)

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale la superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

ART.71

La superficie utile abitabile così definita serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, secondo il disposto dell' art. 3 della L. 10/1977.

La superficie utile abitabile - serve inoltre per il calcolo della superficie complessiva definita al successivo paragrafo di questo articolo, e, conseguentemente, per il calcolo del costo di costruzione.

Ai sensi invece dell' art. 16 ultimo comma della legge 5/8/1978 n. 457, nell'edilizia residenziale fruente di contributi pubblici la superficie utile abitabile è la superficie dell'alloggio, comprensiva degli ambienti abitativi e dei vani accessori, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Il computo di tale superficie utile e' richiesto al solo fine di verificare l'ammissibilità a contributo dell'alloggio o degli alloggi. Ciò non esime dal computo della superficie utile di cui al precedente punto 1.a per la verifica della capacità insediativa, nonché da quello di cui al precedente punto 2) per la determinazione del contributo di concessione dovuto.

3) S.n.r. = SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

Ai sensi dell' art. 2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale la superficie non residenziale è la somma delle superficie delle parti degli edifici residenziali destinate ai servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

Sono servizi e accessori:

a) cantine, soffitte e sottotetti non abitabili, locali motore ed ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;

b) autorimesse singole o collettive;

c) androni di ingresso e porticati liberi;

d) loggie e balconi.

La superficie non residenziale così definita serve al calcolo della superficie complessiva di cui ai successiva paragrafo

4) S.c. SUPERFICIE COMPLESSIVA

1

Ai sensi dell'art.2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva e' la somma della superficie abitabile definita ai sensi del precedente paragrafo e del precedente paragrafo 2) e del 60% della superficie non residenziale definita al precedente paragrafo 3) di questo articolo (S.c.= S.u.A. + 60%)

La superficie complessiva così definita serve per calcolare il costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, secondo il disposto dell'art.3 della Legge 10/1977.

5) S.a.t. = SUPERFICIE PER ATTIVITÀ' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.

Ai sensi dell'art.9 del D.M. 801/1977. nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali e direzionali, la S.a.t. è la somma delle superfici di pavimento nette (cioè misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, scale interne, loggie e balconi) degli ambienti appunto destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, e del 60% delle superfici dei relativi accessori (definiti come al precedente paragrafo 4).

La superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali così, definita serve per calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo, contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, secondo il disposto dell'art. 3 della L. 10/1977.

Il suddetto metodo di calcolo della superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica sola se la

ART. 71

medesima superficie non supera il 25% della superficie utile abitabile (definita al precedente paragrafo 2) presente nel medesimo edificio.

In caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico ed il costo di costruzione viene determinato in relazione al costo documentato di intervento, così come risulta dal progetto.

6) A.i. = AREA DI INSEDIAMENTO

Negli interventi relativi ad attività turistiche temporanee ad esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi, l'area di insediamento è la superficie dell'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione o di delimitazione, oppure dal confine di proprietà.

L'area di insediamento intesa ai sensi del precedente comma, serve per il calcolo del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione; contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia secondo quanto disposto dall' art. 3 della L. 10/1977.

7) S.c. = SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta è l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell' edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione quindi dei balconi aperti, degli sporti di gronda e delle pensiline.

Vanno invece incluse nella superficie coperta le proiezioni orizzontali di balconi chiusi e di bow-wirdows.

La superficie coperta definita come sopra serve per verificare la corrispondenza del progetto al rapporto di copertura Q fissato dalle norme di attuazione del Piano o dell'eventuale piano urbanistico preventivo.

ART. 71

8) H_f = ALTEZZA DI CIASCUNA FRONTE

L'altezza di ciascuna delle fronti di un fabbricato è data dalla differenza di quota esistente tra il più alto degli elementi architettonici indicati ai successivi punti 1.a e 1.b ed il più basso tra gli elementi indicati ai successivi punti 2.a e 2.b:

- 1.a - il soffitto dell'ultimo piano abitabile (se tale soffitto è inclinato, va calcolato il livello medio);
- 1.b - il bordo superiore della linea di gronda o della linea di copertura (nel caso di copertura a falde inclinate si procede con il metodo della media; nel caso di copertura piana a terrazza si considera il bordo superiore dal parapetto, se in muratura);
- 2.a - quota media del terreno sistemato, fermo restando che la sistemazione non potrà eccedere i ml. 3,00 in sbancamento e i ml. 2,00 in riporto e semprechè tali sistemazioni siano giustificate dalla configurazione fisica originaria del terreno ovvero connesse a problemi idrogeologici o tecnologici
- 2.b - quota media del marciapiede o del piano stradale per la fronte verso strada, quando questa è posta a distanza non superiore a ml. 11,00 dalla stessa fronte;

Per gli edifici a schiera o a terrazza, le altezze potranno essere calcolate per ogni singolo corpo, purché la profondità ognuno di essi, individuabile strutturalmente ed architettonicamente, non sia inferiore a ml. 5,00

L'altezza delle fronti si calcola al fine dell'applicazione dei distacchi tra i fabbricati, al fine del calcolo dell'altezza del fabbricato (Ai sensi del successivo punto 9) ed inoltre per l'applicazione del criterio di visuale libera.

9) H = ALTEZZA DEL FABBRICATO

L'altezza del fabbricato si determina come media delle altezze delle sue fronti misurate secondo i criteri descritti al precedente paragrafo 8).

ART. 71

L'altezza del fabbricato così misurata serve per verificare la corrispondenza del progetto alla tipologia edilizia predeterminata, per ciascuna zona omogenea, dalle norme d i Piano.

10) V = VOLUME DEL FABBRICATO

Il volume di un edificio e' dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ciascun piano fuori o dentro terra (superfici utili calcolate come al punto 1) di questo articolo) e le relative altezze lorde, cioè misurate da pavimento a pavimento, includendo quindi lo spessore dei solai assunto convenzionalmente in ogni caso in cm 30.

Il volume dell'edificio, calcolato ai sensi del comma precedente, diviso per la superficie fondiaria pertinente dell'edificio deve dare un valore non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria stabilito dal Piano o eventualmente dal piano urbanistico, attuativo del medesimo.

11) K = ALTEZZA VIRTUALE

Ai sensi dell' art. 43 della L. 457/78, per altezza virtuale di un edificio residenziale si intende il rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno e la somma delle superfici utili abitabili dagli alloggi compresi nell'edificio stesso.

L' altezza virtuale serve per verificare i requisiti tecnici dei fabbricati fruanti di contributi ai sensi della L. 457/78.

PARTE IV

**STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI
DI ATTUAZIONE**

CAPITOLO I

IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

ART. 72 - PIANO PARTICOLAREGGIATO, COMPETENZA A REDIGERLO.
OBBLIGO DI RICHIEDERE L'APPROVAZIONE.

Ai sensi dell'art.18 L.R. 47/78 il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e, insieme a quello di Iniziativa Pubblica, al P.E.E.P. e al P.I.P., uno degli strumenti di attuazione dello strumento urbanistico generale.

Per quello di Iniziativa Pubblica per il P.E.E.P. e per il P.I.P. sono interamente richiamati i disposti degli artt.20, 21, 22, 23, 24, 49 della citata L.R.

I piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per l'attuazione delle zone destinate dal Piano a nuovi insediamenti residenziali, turistici o produttivi (con la sola eccezione delle zone di cui al 4. comma dell'art.38 della L. 47/1978) a meno che il Consiglio Comunale non abbia già deliberato di attuare le suddette zone mediante piani per l'edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi o Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica.

I proprietari di terreni destinati dal vigente Piano a nuovi insediamenti residenziali, turistici e produttivi attuabili mediante Piano Particolareggiato di iniziativa privata dopo essere stati invitati od autorizzati dal Comune ai sensi del 2. comma dell'art.25 della L.R. 47/1978, debbono predisporre il progetto di tale piano e debbono presentarlo al Comune per l'approvazione entro i termini dal medesimo fissati. In caso di mancato rispetto dei termini, il Comune può avviare le procedure di cui al 4. comma dell'art. 25 della L. 47/78 oppure in presenza di P.P.A., decidere l'esproprio ai sensi dell'art. 2 della L.R. 2/1978.

I proprietari di terreni soggetti, per disposizioni di Piano, a P.P. di iniziativa privata non possono presentare singolarmente la domanda di approvazione del progetto di P.P. se dispongono di una superficie di terreno inferiore a quella indicata dal Piano come comparto di intervento unitario.

Analogamente non possono essere approvati piani particolareggiati che investono solo una porzione delle "zone territoriali omogenee" individuate dal Piano nel caso in cui la porzione di zona omogenea risultante, risulti inferiore alla superficie minima di intervento fissata dalle norme del Piano (perché si verrebbe a precludere la possibilità di attuazione della porzione rimanente).

I proprietari che si trovino nelle condizioni descritte ai precedenti commi debbono predisporre il progetto di piano particolareggiato e presentare la relativa domanda di approvazione unitamente ai proprietari dei terreni confinanti, in modo che la superficie interessata raggiunga la superficie minima di intervento stabilita dal Piano.

Nel caso in cui i suddetti soggetti non raggiungano l'accordo per la redazione e presentazione unitaria del P.P., il comune può invitarli a predisporre il progetto entro un congruo termine di tempo, scaduto inutilmente il quale può dare inizio alle procedure di cui al 4. comma dell'art.25 della L.R. 47 /78 richiamata.

ART.73 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA (ATTESTATI, CERTIFICATI E RICHIESTE DA PRODURRE A CORREDO).

La domanda di approvazione del progetto di piano particolareggiato di iniziativa privata, redatta in carta bollata; deve essere presentata al Comune e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del richiedente (o dei richiedenti), e del progettista. Di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con numero di iscrizione all'Albo Professionale.

Alla domanda di approvazione del progetto di P.P. (il quale deve avere i contenuti tecnici descritti al successivo art.74) debbono essere allegati i seguenti documenti:

- 1) accordo preliminare stipulato con l'ENEL, cointeressata per la realizzazione della rete di allacciamento e per il rifornimento dell'energia;
- 2) accordo preliminare stipulato con la SIP, cointeressata per la realizzazione della rete di allacciamento e per la prestazione del servizio;
- 3) accordo preliminare stipulato con le eventuali Aziende Municipalizzate erogatrici di servizi (acqua, gas, ecc.);
- 4) autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria solo nel caso in cui l'intervento comporti la creazione di nuovi accessi su strade Provinciali o Statali;
- 5) nel solo caso in cui all'interno della zona interessata al progetto di P.P., vi siano immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939, copia della richiesta di autorizzazione inviata alla Soprintendenza di beni ambientali architettonici (ai sensi dell'art.11 della citata Legge 1089/1939) oppure alla Soprintendenza Archeologica (se si tratta di cose di interesse archeologico);
- 6) nel solo caso in cui il P.P. comporti deroghe a servitù militare di cui alla legge 898/1976, copia della richiesta di autorizzazione alla deroga inviata al VII Comando Militare Territoriale di Firenze.

Qualora il P.P. investa terreni vincolati a scopo idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/1923, occorre presentare tramite il Comune, domanda di autorizzazione all'Autorità competente per territorio (Provincia e Servizio Provinciale Difesa del Suolo).

La domanda di autorizzazione va corredata di una copia degli elaborati tecnici di progetto. La domanda deve essere presentata al Sindaco, il quale provvede alla pubblicazione ai sensi di legge ed alla trasmissione, con eventuali osservazioni all'autorità competente rilasciare l'autorizzazione. Le suddette autorizzazioni non esime dall'obbligo di comunicare i movimenti di terreno ai sensi degli artt.8 e 9 del R.D. 3267/1923, e degli artt.19 e 20 del R.D. 1126/1926, prima dell'inizio dei lavori relativi ad ogni singola concessione.

Nel caso in cui il progetto di Piano Particolareggiato interessi aree soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/1939 e della L.R. 26/1978, occorre, unitamente alla domanda di approvazione del piano, presentare anche la domanda di autorizzazione di cui all'art. 10 della L.R. 26/1978.

ART.74 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA.

Il progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata deve essere costituito dagli elaborati tecnici descritti ai punti seguenti.

Di tali elaborati tecnici va presentato un originale in bollo, con tre copie eliografiche, il tutto piegato in formato UNI A4 (mm. 210x297). Ciascuna delle tavole di progetto e ciascuno degli elaborati illustrativi deve contenere l'indicazione dell'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del Committente, la firma ed il timbro con numero di iscrizione all'Albo Professionale del Progettista.

Gli elaborati di cui deve essere composto il progetto sono:

1) estratti del vigente Piano e del relativo Programma Pluriennale di Attuazione con evidenziato il perimetro dell'area sottoposta a P.P.;

2)estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate al Piano Particolareggiato ed a quelle circostanti (per una profondità di almeno mt. 100 dai confini dell'intervento) con gli elementi necessari ad identificare l'intestazione delle suddette particelle nonché le relative caratteristiche di superficie e di estimo. I documenti catastali debbono risultare rilasciati da non oltre sei mesi:

3) scheda del terreno contenente i dati necessari alla progettazione, come i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature; nella medesima scheda sono anche indicati:

- servitù dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fogne, elettrodotti, metanodotti, ecc.);

- vincoli che interessano l'intera territorio comunale (zona sismica di prima o seconda categoria, zona A o B ai sensi della L. 615/1966, vincolo idrogeologico e forestale, ecc.);

- vincoli che riguardano più specificatamente l'area soggetta al Piano Particolareggiato (vincolo archeologico, ambientale o monumentale; vincolo demaniale o di tutela ai sensi dell'art.33 della L.R.47/1978, vincolo militare, vincolo di consolidamento dei centri abitati, ecc.)

4) planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:1.000, esteso a tutto il comparto d'intervento o ai terreni ad esso circostanti, per una profondità pari almeno a mt.1.00; lo stato di fatto deve indicare:

- la toponomastica;

- l'orientamento;

- le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti (va individuato un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello). Tra i manufatti esistenti vanno indicati anche gli impianti tecnici a rete, dei quali va indicata la profondità sotto il livello del suolo;

- la viabilità, della quale va indicata la classificazione amministrativa e la larghezza delle sezione;

- la vegetazione di alto fusto esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;

- il sistema idrografico di superficie;

- i distacchi che l'edificazione deve mantenere, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, rispetto a: boschi, corsi d'acqua, opere idrauliche, drenaggi, pozzi, acquedotti, metanodotti, oleodotti, fognature, elettrodotti, strade, ferrovie, ecc.;

5) documentazione fotografica dello stato di fatto; riprodotta in formato idoneo, con schema esplicativo dei punti dai quali sono state riprese le varie fotografie;

6) relazione geologica e geotecnica (veda D.M.12/1/I981 n.6);

7) planimetria di progetto, in scala 1:500. Tale planimetria deve contenere tutti gli elementi richiesti al precedente punto 4) (in questo caso però le quote altimetriche debbono essere quelle del terreno modificato dall'intervento) e tutti gli

elementi progettuali, cioè:

- ubicazione ed esatta dimensione delle strade, degli svincoli stradali per il raccordo alla viabilità principale, degli accessi carrai ai lotti, delle piazze, degli spazi di manovra per i veicoli, dei parcheggi (questi ultimi vanno distinti, mediante apposita simbologia, in parcheggi privati inerenti alle costruzioni, parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria, parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria);
 - localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati; per ciascun lotto deve essere graficamente indicato il limite di edificabilità risultante dall'applicazione delle disposizioni di legge, di Piano e di R.E. relative ai distacchi dai confini, dalle strade, dai corsi d'acqua, dai boschi, dai metanodotti, dagli elettrodotti, ecc.;
 - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazioni delle eventuali nuove essenze messe a dimora; le aree verdi, in base ad apposita simbologia, vanno distinte in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde pubblico di urbanizzazione secondaria;
 - ubicazione e dimensione degli spazi destinati ai servizi pubblici di urbanizzazione secondaria, differenziati a secondo dell'uso, in base ad apposita simbologia;
 - tracciato e caratteristiche dimensionali dei percorsi pedonali;
- 8) profili quotati del terreno, in scala 1:500, dove sia rappresentato con un tratto continuo l'andamento della linea del terreno modificato dall'intervento e con apposita grafia la linea naturale del piano di campagna. Nei profili deve apparire anche l'indicazione delle strade e delle altre opere di urbanizzazione, distinte in esistenti e in progetto. Nel profilo del terreno vanno indicate le sezioni schematiche dei fabbricati, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche date dal Piano e dalle stesse norme di Piano Particolareggiato;
- 9) planimetria in scala 1:500, con lo schema degli impianti

tecnici (rete di distribuzione e relativi accessori). Gli impianti da rappresentare sono quelli relativi alle opere di urbanizzazione primaria: acquedotto, fognatura (eventualmente distinta secondo il tipo di acque convogliate) e relativi impianti di depurazione, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, eventuali condotte di gas metano, ecc.;

10) planimetria in scala 1:500 contenente il progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con indicazione dei punti luce e delle relative caratteristiche tecniche;

11) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi (definiti e calcolati come agli artt.69, 70, 71 di questo R.E.) caratterizzanti il progetto e cioè:

- a) superficie catastale di proprietà;
- b) superficie dell'intervento;
- c) superficie territoriale della zona omogenea nella quale l'intervento ricade (St);
- d) superficie territoriale compresa all'interno dell'area di intervento (St); nel caso che l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
- e) superficie fondiaria di ciascun lotto, numerato secondo l'ordine indicato nella planimetria di cui al precedente punto 7 (Sf);
- f) superficie fondiaria totale (Sf);
- g) superficie utile e/o volume realizzabile su ciascun lotto (SU e/o V);
- h) superficie utile e/o volume realizzabile all'interno dell'intervento, nel complesso (SU e/o V);
- i) abitanti o addetti convenzionali insediabili;
- l) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi di urbanizzazione primaria, superficie per verde di U1;

ART. 74

m) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria distinta a seconda della destinazione d'uso;

n) superficie destinata al verde privato e condominiale;

o) superficie destinata a parcheggi privati (art. 41/VI della L.1150/1942);

12) relazione tecnica illustrativa delle caratteristiche del progetto, contenente indicazioni circa:

- la destinazione d'uso dell'intervento;

- l'inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale;

- i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologie edilizie, qualità dei servizi, ecc.);

- il programma di attuazione (metodologie, tecniche impiegate, tempi di esecuzione).

Alla relazione devono inoltre essere allegati:

- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e relativa previsione di spesa per la loro realizzazione;

- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione secondaria e previsione di spesa per la realizzazione di quelle opere di U2 eventualmente attuate direttamente dal privato secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione;

13) norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto. Tali norme devono dettare disposizioni circa:

a) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;

b) le tipologie edilizie da adottare (massima e minimo per ciascun lotto, altezze massime e minime, rapporto di copertura, distacchi dell'edificazione delle strade e confini);

- c) le destinazioni d'uso ammesse;
 - d) le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
 - e) il tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
 - f) eventualmente i materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici ed i colori ammessi;
 - g) i tipi di recinzione da adottare;
 - h) i tipi di accesso carraio ammissibili.
- 14) bozza di convenzione, redatta in conformità allo schema tipo adottato in proposito dal Consiglio Comunale.

ART. 75 - ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA.

La domanda di approvazione del progetto di piano particolareggiato, corredata degli elaborati e dei documenti richiesti ai precedenti articoli, va presentata in Comune.

L'Ufficio Comunale ricevente, verificata l'esistenza della documentazione prescritta, rilascia apposita ricevuta con il numero di protocollo e la data di arrivo.

Nel caso in cui alla domanda di approvazione del progetto di P.P. sia unita una domanda di autorizzazione ai sensi dell'art.7 della Legge 1497/1939 e dell'art.10 della L.R.26/1978 e/o una domanda di autorizzazione ai sensi del R.D. 3267 e del D.R. 1126/1926 (autorizzazioni necessarie solo nei casi precisati all'art.73 di questo R.E.) viene rilasciata anche ricevuta per ciascuna di tali domande.

Il progetto di P.P. con la relativa domanda, viene depositato (vedi art.25 L.R.47/78 5. Comma).

Scaduto il termine di deposito e completata l'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale anche sulle osservazioni e/o opposizioni eventualmente pervenute, il Sindaco trasmette la pratica:

- alla Commissione Edilizia Comunale di cui all'art.24 del presente R.E.;

- alla Commissione Edilizia Allargata di cui all'art.28 del presente R.E. nel solo caso in cui il Piano Particolareggiato riguardi terreni classificati dal vigente Piano come "zone omogenee E" ai sensi dell'art.40 della L.R.47/78

ovvero

- alla Commissione Edilizia Integrata di cui all'art.27 del presente R.E., nell'eventualità che il progetto del Piano Particolareggiato di iniziativa privata riguardi terreni vincolati ai sensi della L. 26/78.

Il Sindaco deve accompagnare le osservazioni ed opposizioni con un proprio certificato in cui le stesse risultino elencate con il numero del protocollo speciale ed il nome del firmatario ed in cui venga attestato che quelle, e quelle soltanto sono le osservazioni pervenute al Comune nei termini di Legge.

La Commissione Consultiva Comunale deve esprimere il proprio parere anche in merito all'opportunità a meno di accogliere le osservazioni e/o le opposizioni pervenute. La Commissione può anche suggerire un accoglimento parziale delle osservazioni, specificando le proprie controdeduzioni in merito.

Nel caso in cui non siano state presentate osservazioni e/o opposizioni, scaduto il termine di pubblicazione, il Sindaco allega alla pratica un proprio certificato attestante che, entro i termini di legge, non sono pervenute al Comune osservazioni o opposizioni.

Nel trasmettere il progetto alla Commissione Consultiva, il Sindaco deve anche redigere un apposito certificato attestante che il piano particolareggiato non ricade:

- all'interno di zone vincolate ai sensi della L. 1497/1939 o della L. 26/1978;
- all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico e forestale;
- all'interno di zone soggette a consolidamento dell'abitato ai sensi delle L.445/1908;
- all'interno di zona dichiarata sismica ai sensi della L.1684/1962;
- all'interno di zona soggetta a vincolo militare;
- all'interno di zona soggetta a vincolo archeologico.

Ove necessaria invece per la presenza di aree vincolate ai sensi delle leggi sopracitate il Sindaco dovrà citare i pareri ed autorizzazioni necessari in rapporto ai vincoli apposti sulla zona d'intervento o in rapporto alla natura dell'intervento stesso.

Il progetto di P.P. viene riprovato dal Consiglio Comunale, insieme alla Convenzione, tenuto conto dei pareri consultivi degli organi comunali e dei pareri ed autorizzazioni vincolanti richiamati nel certificato del Sindaco di cui ai precedenti commi.

Con la Delibera di approvazione sono anche decise le osservazioni e/o opposizioni.

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata diviene efficace dopo che la delibera del Consiglio Comunale che lo approva (con la quale è anche approvata la Convenzione tra i soggetti autorizzati all'intervento ed il Comune e con la quale sono anche decise le eventuali osservazioni ed opposizioni) ha riportato il visto di cui alla L. 10/2/1953 n. 62.

Per l'attuazione delle opere di urbanizzazione delle opere edilizie previste dal piano particolareggiato di iniziativa privata è comunque necessaria la stipula della convenzione approvata dal Consiglio Comunale e la registrazione della medesima presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura del Comune ed a spese del soggetto attuatore dell'intervento.

Per le suddette opere di urbanizzazione ed edilizie è necessario anche il rilascio della concessione. La concessione relativa alle opere di urbanizzazione è gratuita; la concessione relativa alle opere edilizie è onerosa oppure convenzionata.

Una copia del piano particolareggiato e della relativa convenzione, corredato degli estremi amministrativi della Delibera Consigliare di approvazione, resta negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale, mentre un'altra copia, analogamente corredata degli estremi amministrativi dell'atto di approvazione, viene restituita al soggetto attuatore dell'intervento e deve essere conservato in cantiere per le visite di controllo di cui all'art.33 del presente R.E.

CAPITOLO II

IL PIANO DI RECUPERO

ART. 76 - IL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA: COMPETENZE A REDIGERLO - EFFETTI.

Ai sensi dell'art.26 della L.R. 47/78, il piano di recupero di iniziativa privata introdotto dall'art.30 della L. 457/78 è, insieme al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica, uno degli strumenti urbanistici di attuazione del Piano per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente ed è dotato degli stessi contenuti tecnici del piano Particolareggiato, al quale è assimilabile anche per talune procedure. Per quello di iniziativa pubblica sono interamente richiamati i disposti del titolo IV della citata Legge 457/78.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art.27 della citata Legge 457/78 possono presentare proposte di piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rispettino, in base all'immobile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili stessi.

Qualora detti proprietari non rappresentino almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili stessi, sempre in base all'immobile catastale, per poter presentare proposte di piani di recupero devono riunirsi in consorzio fino al raggiungimento del valore di cui sopra.

ART. 77 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA: ATTESTATI E RICHIESTE DA PRODURRE A CORREDO.

La domanda di approvazione della proposta del piano di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e d contenere le generalità, a firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista. Di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo dei richiedenti, così come specificato all'art.9 di questo R.E. e, ove necessario, anche gli atti di cui all'art.73 del presente R.E.

ART. 78 - ELEMENTI COSTRUTTIVI DEL PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di piano recupero debbono essere presentati in tre copie riprodotte eliograficamente e piegate secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e debbono contenere, in ciascuna tavola, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con numero di iscrizione all'Albo Professionale del medesimo.

Il progetto di piano di recupero deve essere costituito dai seguenti elaborati:

1) estratti del vigente Piano e del relativo Programma Pluriennale di Attuazione (limitatamente alle mappe ed alle norme che interessano direttamente l'intervento). Nel caso di piano recupero all'interno di una "zona omogenea A" dovrà essere riportata anche la relativa disciplina particolareggiata di cui all'art.36 della L.R. 47/78. Tutti gli estratti devono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e devono evidenziare con apposita grafia la zona oggetto dell'intervento;

2) estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate all'intervento nonché alle particelle circostanti, per una profondità di almeno mt.20 dai confini. Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari direttamente interessate all'intervento. I documenti catastali devono risultare rilasciati da non oltre sei mesi;

3) scheda del terreno, contenente i dati necessari alla progettazione, come i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature. Nella medesima scheda sono anche indicati:

- servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, ecc.);

- vincoli che eventualmente interessano l'intero territorio comunale (zona sismica di prima o seconda categoria, zona A o B ai sensi della L.615/1966, vincolo idrogeologico e forestale, ecc.);

- vincoli che riguardano più specificatamente la zona soggetta al piano di recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo demaniale o di tutela ai sensi dell'art.33 della L.R.47/78, vincolo militare, vincolo di consolidamento dei centri abitati, ecc.);

4) per i soli piani di recupero all'interno dei centri storici, analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico del comparto interessato all'intervento (ricavata dai catasti pre-unitari, da altre fonti di archivio, dalle denunce al Nuovo Catasto Edilizio Umano);

5) scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente con:

- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione;

- destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati);

- forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);

- struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale, ecc.);

- caratteristiche costruttive del fabbricato;

- presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite del medesimo fabbricato);

- stato di conservazione;

6) planimetria dello stato di fatto alla scala 1:500, nella quale risultino indicati:

- orientamento;

- viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione;

-assemblaggio del rilievo dei piani terreni degli edifici, con indicazione della destinazione d'uso a cui sono adibiti;

- tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
 - vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
 - elementi di arredo degli spazi scoperti;
 - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
- 7) per i soli piani di recupero all'interno dei centri storici, rilievo fotografico (o grafico in scala 1:2.000) delle fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari sia pedonali;
- 8) documentazione fotografica nel formato idoneo, comprensiva anche dei particolari di interesse architettonico; tale documentazione dello stato di fatto potrà utilmente essere integrata con eventuale documentazione fotografica "storica";
- 9) planimetria di progetto, alla scala 1:500, orientata e contenente:
- ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi, (distinti in base ad apposita simbologia in parcheggi inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);
 - individuazione e numerazione della "unità minime di intervento" (definite ai sensi dell'art.36 della L.R.47/78), della relativa tipologia di intervento e della destinazione d'uso ammessa. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica (definiti all'art.36 della L.R. 47/78 e all'art.8 del presente R.E.) deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza;
 - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora. Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria e verde di urbanizzazione secondaria;
 - ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad

attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso in base ad apposita simbologia;

- sistemazione degli spai scoperti di uso pubblico o privato;

10) rappresentazione, nella scala 1:200, delle fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi, così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia;

11) planimetria quotata in scala 1:500, con lo schema degli impianti tecnici (rete di distribuzione e relativi accessori) quali acquedotto, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di cavi telefonici, condotte del gas metano, ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione;

12) planimetria in scala 1:500 contenente il progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con l'indicazione dei punti luce e delle relative caratteristiche tecniche;

13) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto e cioè:

- superficie di intervento;

- superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata;

- abitanti insediati;

- superficie di ciascuna "unità minima di intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;

- superficie utile e /o volume già esistenti su ciascuna "unità minima di intervento" e relativo indice di utilizzazione e di fabbricabilità fondiaria, con indicazione della destinazione d'uso esistente per ognuna di esse;

- superficie utile e/o volumi totali esistenti nel comparto di intervento (somma delle SU e dei V di cui al punto precedente);

- superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna "unità minima di intervento" e relativo indice di utilizzazione e/o fabbricabilità fondiaria, con indicazione della destinazione d'uso prevista per ognuna di esse;

- superficie utile e/o volume totale realizzabili secondo il progetto all'interno della zone di intervento (somma dei volumi di cui al punto precedente), distinte nelle diverse destinazioni d'uso previste;

- superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi di U1, superficie per verde di U1, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;

- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d'uso e distinta anche in superficie già esistente e superficie in progetto;

- superficie destinata al verde privato;

- superficie destinata al verde condominiale;

- superficie destinata ai parcheggi privati (art.18 L.765/67).

14) relazione tecnica illustrativa del progetto e in particolare:

- schema della circolazione veicolare e pedonale, tipologie di intervento prescelte, destinazioni d'uso ammesse, in rapporto agli elementi indagati ai precedenti punti 4 e 5;

- inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;

- programma di attuazione (metodologie di intervento, tecniche da impiegarsi, tempi di esecuzione in rapporto anche al P.P.A. comunale, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa il convenzionamento ex. L.10/1977, prevista circa le fruizioni delle agevolazioni creditizie di cui alla L. 457/78, ecc.);

Alla relazione illustrativa devono anche essere allegati:

- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti (con riferimento al punto 1.4 della Delibera C.R. 1706/78 e relativa previsione di spesa per la loro realizzazione);

- computo metrico delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare secondo il progetto e previsione di spesa delle opere di U2 eventualmente attuate direttamente dai privati secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione di cui al successivo punto 17;

15) norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto, indicanti:

- le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria;

- le tipologie di intervento da adottare per ciascuna "unità minima di intervento". Nel rispetto della disciplina particolareggiata, il piano di recupero può articolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente descritti all'art.35 della L.R. 47/78 ed all'art.8 del presente R.E. in più sottocategorie, facendo riferimento alle operazioni indicate alle lettere a), b), c), d), e) dell'art.48 della stessa L.R. 47/78 modificata ed alle indagini di cui ai precedenti punti 4 e 5 del presente R.E.;

- allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;

- destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima d'intervento";

- standards di parcheggio privato e primario da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'art.18 della L.765/1967 ed agli artt.36 e 46 dalla L.R. 47/78;

- sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi;

- tipo di vegetazione eventualmente da collocare;

- materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare, ecc.;

- tipi di recinzione da adottare;

16) eventuale relazione geologica;

17) bozza di convenzione per l'attuazione degli interventi.

ART. 79 - ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA.

La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, corredata da tutti gli elaborati e da tutti i documenti specificati ai precedenti artt.77 e 78, va presentata al Comune. Verificata l'esistenza della documentazione prescritta, il Comune rilascia apposita ricevuta, con numero di protocollo e data di arrivo.

Nel caso in cui alla domanda di approvazione della proposta di piano di recupero risulti unita una domanda di autorizzazione ai sensi dell'art. 10 della L.R. 26/1978, deve essere rilasciata a ricevuta anche per questa ultima.

L'Ufficio Tecnico Comunale istruisce la domanda di approvazione verificando:

- la conformità del progetto alle prescrizioni generali e particolareggiate del Piano, alle previsioni del relativo programma Pluriennale di Attuazione, se esistente, alle indicazioni dell'eventuale Delibera di C.C. che delimita le zone di recupero ai sensi dell'art.27 della L. 457/78;
- la conformità del progetto alle disposizioni del presente R.E.;
- la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali concernenti la materia urbanistica in generale, nonché alle disposizioni specifiche attinenti la zona di intervento o la destinazione d'uso alla quale il piano di recupero è finalizzato;
- la compatibilità del progetto con i vincoli di legge e con le servitù che condizionano l'uso edilizio del terreno oggetto di urbanizzazione (tali vincoli e servitù sono evidenziati nella scheda del terreno di cui al punto 3 del precedente art.78);
- l'ammissibilità del progetto urbanistico in rapporto alle conclusioni della relazione geologica eventualmente allegata al medesimo;

- la congruità delle previsioni di spesa relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti;
- la congruità, degli oneri di urbanizzazione fissati nella bozza di convenzione.

Nel caso in cui venga verificata la mancanza della documentazione prescritta dai precedenti artt. o nel caso in cui si renda comunque necessaria la presentazione di ulteriore documentazione, il Sindaco ne fa richiesta scritta all'interessato. L'iter della pratica (alla quale viene assegnato un nuovo numero di protocollo) inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione mancante.

Completata l'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, il Sindaco trasmette la pratica alla Commissione Edilizia Comunale, descritta all'art.24 del presente R.E.

Nel caso in cui il piano di recupero riguardi immobili vincolati ai sensi della L.1497/1939 o ai sensi della L.R. 26/1978, il Sindaco trasmette la pratica alla sola Commissione Edilizia Integrata di cui all'art.27 del presente R.E.

Ad istruttoria conclusa da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, contemporaneamente all'invio alla C.E., il sindaco deve disporre anche l'invio del P.R., alle Autorità esterne all'Amministrazione Comunale alle quali compete di rilasciare autorizzazioni nulla osta o pareri, in rapporto ai vincoli eventualmente gravanti sull'area di intervento.

Ottenuto il parere della Commissione Edilizia Comunale, il Sindaco trasmette il P.R. e la relativa bozza di convenzione corredati dei suddetti pareri, al Consiglio Comunale.

Il C.C. adotta il P.R. e la relativa convenzione, tenuto conto dei pareri consultivi degli organi comunali ed extra comunali.

Il Sindaco, mediante avviso affisso all' Albo Pretorio Comunale ed in luoghi pubblici e pubblicato sui giornali locali e sul foglio Annunzi Legali, avverte i cittadini che il P.R. e la relativa convenzione, adottati del Consiglio Comunale, sono depositati presso la segreteria Comunale, alla libera visione del, pubblico, per trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque potrà presentare osservazioni od opposizioni.

Osservazioni ed opposizioni vanno presentate, in carta bollata, al Sindaco e vanno registrate dal Comune in un protocollo speciale appositamente istituito.

Scaduto il termine per la pubblicazione del progetto e per l'accettazione di eventuali osservazioni e/o opposizioni, il Sindaco trasmette nuovamente il progetto, con le opposizioni e/o le osservazioni pervenute (accompagnandole con una propria dichiarazione attestante che quelle e quelle soltanto sono le osservazioni e/o opposizioni pervenute nei termini di legge) alla Commissione Edilizia Comunale.

La Commissione Edilizia deve questa volta esprimere il proprio parere circa l'opportunità di accogliere o meno le osservazioni e/o le opposizioni pervenute. La Commissione Edilizia può anche suggerire un accoglimento parziale di alcune osservazioni e/o opposizioni, specificando le proprie proposte in merito.

Nel caso in cui non risultino pervenute né osservazioni né opposizioni, il Sindaco omette di inviare per la seconda volta il progetto alla Commissione Edilizia, limitandosi a certificare, con apposito atto da trasmettere al Consiglio Comunale, la mancanza di osservazioni e/o opposizioni nei termini di Legge.

Nel trasmettere il progetto al Consiglio Comunale per l'approvazione, il Sindaco deve anche redigere un certificato attestante la mancanza, nell'area di intervento, di vincoli ambientali, forestali, di consolidamento, sismici, militari.

Nel caso invece in cui esistano alcuni di questi vincoli oppure altri meno comuni, oppure ancora nel caso in cui la natura del progetto richieda particolari controlli e nulla osta, il Sindaco deve certificare l'esistenza delle autorizzazioni necessarie ai sensi di Legge.

Il Consiglio Comunale approva infine il progetto di Piano di Recupero con apposito atto deliberativo.

Il Piano di recupero di iniziativa privata diviene efficace dopo che la delibera del Consiglio Comunale di approvazione, con la quale vengono decise anche eventuali osservazioni ed opposizioni, ha riportato il visto di cui alla L. 10/2/1953, n.62.

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

La concessione relativa alle opere di urbanizzazione è gratuita; la concessione relativa alle opere edilizie, è onerosa, nei limiti di quanto specificato dalla legge 10/77 e dalla legge 94/1982 e dei provvedimenti Regionali e Comunali in materia.

Per poter fruire delle agevolazioni creditizie stabilite dalla L.457/78, le concessioni relative agli interventi edilizi devono essere convenzionate ai sensi dell'art.7 della L.10/1977.

Una copia del piano di recupero e della relativa convenzione, muniti degli estremi della Delibera di Consiglio Comunale di approvazione, resta negli archivi dell'Ufficio Comunale, mentre un'altra copia, analogamente munita degli estremi di approvazione, viene restituita al soggetto attuatore dell'intervento e deve essere conservata in cantiere per le visite di controllo di cui al precedente artt.33 di questo R.E.

PARTE V

NORME RELATIVE ALLA MOBILITA' PEDONALE

ED ELEMENTI DI DECORO URBANO

CAPITOLO I

MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE

ART.80 - MARCIAPIEDI, PORTICATI E PERCORSI PEDONALI.

I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole (da indicare nel progetto sottoposto al Comune per ottenere la Concessione Edilizia).

Nel caso che detti spazi prospettino su zone a quota inferiore di più di cm.60, è prescritta l'adozione di parapetti o di altro tipo di ripari. Qualora il dislivello non superi detta misura è comunque necessario che gli spazi pedonali siano circoscritti da cordoli di altezza non inferiori a cm.10.

I marciapiedi lungo le nuove strade (urbane e extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a mt.1,25.

Tutti i percorsi pedonali di uso pubblico, particolarmente quelli che danno accesso a edifici ed attrezzature collettivi, devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dall'art.3 del D.P.R. 394/1978, in relazione all'eliminazione delle "barriere architettoniche".

E' consentito ridurre la larghezza minima dei percorsi pedonali a mt.1,00 solo nel caso di accessi e/o attrezzature private.

ART. 81 - ELEMENTI AGGETTANTI E TENDE MOBILI.

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm.10 al di sotto della quota di mt.3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio destinato al traffico motorizzato e di ml.2,50 dal piano di calpestio del passaggio pubblico o di uso pubblico destinato al traffico ciclabile e/o pedonale.

Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi.

Nel caso in cui gli infissi posti a quota inferiore di mt.3,50 debbano necessariamente aprirsi verso l'esterno, gli stessi devono opportunamente essere arretrati.

Balconi e pensiline prospicienti su pubblici passaggi destinati al traffico veicolare, devono essere posti ad un'altezza minima di mt.4,50 dalla quota stradale.

Balconi e pensiline non devono mai sporgere sul suolo pubblico oltre mt.1,20 e non devono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede rialzato.

Elementi aggettanti come i balconi chiusi lateralmente e i bow-window sono soggetti al criterio della visura libera e contano ai fini del calcolo della distanza dei confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati, dai cigli stradali.

La distanza minima dai confini di balconi aperti, di pensiline di larghezza inferiore a mt.1,50, di cornicioni e di altri elementi aggettanti, per i quali non vale il criterio di visuale libera, deve essere almeno pari a mt.3.

Negli interventi edilizi che attuano piani urbanistici preventivi con previsioni planovolumetriche è ammessa una distanza minima di mt.2 tra la proiezione orizzontale degli elementi aggettanti ed il confine con le zone destinate a verde di urbanizzazione primaria e alle urbanizzazioni secondarie.

La Collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta all'autorizzazione di cui al punto b) dell'art. 5 di questo R.E.

Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.

Le tende, le eventuali loro appendici ed i meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a mt.2,20.

La proiezione orizzontale dell'aggetto della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede.

Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presenti più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne, il Comune può richiedere l'unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

ART. 82 - PERCORSI CICLABILI.

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere larghezza minima di mt.1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minime di mt.2,50.

Dette piste devono essere separate dalla carreggiata per autoveicoli da una siepe o, qualora non ci sia spazio sufficiente, devono essere sopraelevate rispetto alla carreggiata di 5-10 cm.

La pavimentazione deve essere in materiale idoneo, con superficie regolare, non sdruciolevole.

ART. 83 - PASSI CARRAI E USCITA DALLE AUTORIME5SE.

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'ente gestore della stessa viabilità ed è subordinata al rispetto delle norme fissate dallo strumento urbanistico per ciascuna categoria di strade.

I passi carrai e le uscite delle autorimesse (sia pubbliche che private) che si aprono sulla pubblica viabilità o sui passaggi pedonali pubblici o di uso privato debbono essere opportunamente segnalate per garantire la sicurezza del traffico veicolare.

L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente, eventualmente anche con l'ausilio di spacchi opportunamente disposti e in modo da non recare intralcio al traffico.

Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve sempre intercorrere una distanza minima di almeno mt.10, misurata fra gli stipiti più vicini.

Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. La pendenza dovrà essere inferiore se si tratta di rampe non rettilinee; la parte inclinata di tutte le rampe deve terminare almeno a mt.3,50 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o su percorsi pedonali di uso pubblico (es. porticati) per consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalatura per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano posto all'altezza di mt.0,90 dal piano di calpestio.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore a mt.2,50 se rettilinee ed a mt.3,50 se in curva. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a mt.5 e a mt.6 per le autorimesse di grandi dimensioni (2.000 mq) o pubbliche.

Le rampe in curva devono essere calcolate in rapporto al raggio minimo di curvatura dei veicoli ricoverati nell'autorimessa.

ART. 84 - RECINZIONI E CALLI.

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

I muri di cinta non devono superare i mt.1,50 di altezza, fatta eccezione per i muri che risultino indispensabili per una corretta sistemazione dei suoli.

I cancelli d'ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un veicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale pubblica.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni.

ART.85 - PARCHEGGI.

Ai sensi dell'art.18 della L.765/1968 o dell'art.41 sexies della L.1150/1942, nelle nuove costruzioni o nelle ristrutturazioni devono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura min. di mq.5 ogni 100 mc. di costruzione.

Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

Ai parcheggi privati vanno aggiunti i parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria fissati dalle norme di Piano in rapporto ad ogni destinazione d'uso.

Gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli (min. mt.2.50x5,00 ciascuno), quelli necessari alla manovra e quelli per l'accesso e la distribuzione dei veicoli.

Negli edifici soggetti alle disposizioni della Legge 118/71 e del D.P.R. 394/1978 (norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche) i parcheggi, sia di pertinenza sia di U1, debbono essere realizzati in aderenza ai percorsi pedonali di accesso dell'edificio che in questo caso dovranno avere caratteristiche dimensionali simili a quelle dei percorsi ciclabili di cui al precedente art.82.

Sempre in questi edifici le zone pedonali e le zone carrabili del parcheggio, da distinguere in base ad apposta segnaletica orizzontale, devono essere complanari o al massimo avere un dislivello di cm. 2,5. Nel caso di dislivello superiore devono esistere rampe di collegamento. La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare il 5%.

Lo schema distributivo del parcheggio deve garantire la completa apertura della portiera anteriore verso le zone pedonali del parcheggio.

La dimensione minima del posto di sosta per un'autovettura destinato al trasporto di minorati fisici é di mt. 3,00 in larghezza.

Qualora non fosse possibile realizzare l'intero parcheggio con le caratteristiche suddette, può essere sufficiente creare una porzione di parcheggio pari al 5%, con le caratteristiche sopra descritte, da destinare alle autovetture dei minorati fisici.

Tale porzione del parcheggio dovrà essere segnalata dall'apposito contrassegno internazionale.

Nei parcheggi custoditi, va riservato, gratuitamente, almeno il 2% dei posti disponibili ai veicoli per minorati fisici muniti di apposito contrassegno.

La riserva del 5% dei parcheggi complessivi con caratteristiche atte all'uso da parte dei minorati fisici è raccomandata anche per l'edilizia economica e popolare e per l'edilizia soggetta alle disposizioni del citato D.P.R. 384/78.

I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia di pertinenza, sia di urbanizzazione primaria, devono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione della concessione o del piano urbanistico attuativo.

ART.86 - STRADE.

Le caratteristiche tecniche delle strade primarie, secondarie locali sono predeterminate nelle tavole di piano e dalle norme di attuazione dello stesso.

Salvo diverse disposizione dettata dalle norme di Piano, nelle zone residenziali i piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi del piano non possono prevedere strade interne (cioè con esclusiva funzione di distribuzione ai lotti del traffico veicolare) di larghezza complessiva (carreggiata a banchina laterale) inferiore a mt.7,50 riducibili anche a mt.5,50 se si tratta di una strada ad unica corsia di marcia o a fondo cieco con relativa piazzuola di manovra.

Sempre salvo diversa indicazione data dalle norme attuative del Piano, nelle zone industriali i piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi del piano non possono prevedere strade di larghezza complessiva (carreggiata e banchine laterali) inferiore a mt.10,50 riducibile a mt.8,50 se si tratta di strade ad un'unica direzione di marcia o a fondo con relativa piazzuola di manovra.

CAPITOLO II

ELEMENTI DI DECORO URBANO

ART.87 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE.

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più unità immobiliari o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

Le antenne devono essere collocate ed ancorate in modo tale da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in loco.

Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti devono essere rispettate le procedure autorizzative in materia (Ministero PP.TT.). Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesta apposita autorizzazione del Sindaco analogamente a quanto stabilito all'art.57 di questo R.E. per i collettori solati piani (si veda la casistica ivi esplicitata).

La domanda di autorizzazione va controfirmata anche dal soggetto avente titolo ad ottenere la concessione edilizia per l'immobile sul quale viene installata la suddetta antenna per impianto trasmettente.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate.

I cavi devono:

- essere preferibilmente disposti nelle pareti interne delle costruzioni;

- se collocati all'esterno, essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;

- se la soluzione dell'incasso non è praticabile (interventi sul patrimonio edilizio esistente) devono essere opportunamente protetti e saldamente ancorati alla struttura muraria.

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne radio-televisive, i proprietari devono provvedere a sostituire mediante un'unica antenna centralizzata le antenne individuali, entro il termine di un anno dall'entrata in vigore del presente R.E.

ART. 88 - CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE E PENSILINE.

Chioschi cabine telefoniche e pensiline di riparo per le fermate, dei servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Le cabine telefoniche, le pensiline a protezione delle fermate di autobus, bus ed in genere mezzi di trasporto pubblico, devono essere conformi alle caratteristiche descritte dal D.P.R. 384/1978.

In particolare, le cabine telefoniche devono avere dimensione minima di mt. 0,90 x 1,30, la porta apribile verso l'esterno di larghezza min. di mt. 0,85 ed il pavimento con dislivello rispetto all'esterno non superiore a cm. 10.

Analogo prescrizione in merito alla quota del pavimento vale anche per le pensiline sopraccitate.

Salvo che per gli impianti collocati direttamente dal Comune, gli elementi di cui al presente articolo e tutti gli elementi di arredo ad essi assimilabili sono soggetti all'autorizzazione di cui all'art. 5 di questo R.E., con le procedure stabilite agli artt. 19, 20, 21.

ART. 89 - INDICATORI ED IMPIANTI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI.
INSEGNE PUBBLICITARIE.

Il comune, gli Enti istituzionalmente competenti all'erogazione dei servizi pubblici e quelli competenti alla gestione delle strade possono installare sulle pareti esterne degli edifici, indicatori ed impianti relativi a servizi pubblici ed alla segnaletica stradale.

Per tali opere, diversamente da quelle non destinate a scopi pubblici (si veda il punto b) dell'art. 5 di questo R.E), non occorre autorizzazione.

La collocazione deve però avvenire previo avviso scritto al proprietario dell'immobile interessato.

Qualora la collocazione degli elementi in questione non rechi danno alcuno all'immobile, il proprietario non può opporsi all'installazione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause loro imputabili.

Per gli indicatori e le insegne collocati da soggetti diversi da quelli indicati nel 1. comma di questo articolo, a scopo pubblicitario, è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 5 di questo R.E. Tale autorizzazione viene rilasciata secondo le procedure indicate agli artt. 19, 20, 21, purché detti elementi non contrastino con il decoro urbano e non costituiscano intralcio alla mobilità pedonale e veicolare.

Per l'apposizione di insegne pubblicitarie lungo le strade, fuori dai centri abitati, oltre all'autorizzazione comunale è necessaria quella dell'Ente gestore della strada. I cartelli e le insegne non possono essere collocati a distanza inferiore a mt. 5 dal ciglio stradale e devono avere i requisiti stabiliti dal D.P.R. 420/1959 (forma, colori, distanziamento reciproco, ecc.)

ART. 89

Sono consentite insegne a bandiera purché collocate ad un'altezza non inferiore a mt. 2,50 dal livello del marciapiede e purché il loro oggetto risulti di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede.

Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre mt. 1,20. Lia insegne a bandiera sono vietate in assenza di marciapiede nei centri abitati e sono comunque vietate nelle zone omogenee A (zone storiche).

ART. 90 - TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI.

Il Comune deve collocare tabelle con la denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici, di aspetto decoroso, di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche.

Per le nuove costruzioni il numero civico va assegnato subito dopo il rilascio dell'abitabilità.

Tali tabelle possono anche essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi.

La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile; l'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni che da parte dei veicoli.

I proprietari degli immobili sui quali vengono installate le tabelle hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non occultarle alla vista pubblica, neppure con vegetazione, di ripristinarle nel caso venissero distrutte per fatti loro imputabili.

PARTE VI

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 91 - AREE SCOPERTE.

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberatura d'alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

ART. 92 - NORME PARTICOLARI PER LA COSTRUZIONE DEI SERVIZI.

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento degli edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica dell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le misure cautelative di cui al 1. Comma si applicano anche nella realizzazione-modificazione delle stazioni di servizio per la distribuzione dei carburanti, fermo restando per tali impianti l'applicazione delle speciali norme di Polizia Amministrativa di competenza comunale discendenti dai disposti dell'art. 19 del D.P.R. 616/77 e dagli atti regionali e comunali assunti in esecuzione di tali disposti.

ART. 93 - MANUTENZIONE DEI FABBRICATI.

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità e spese del medesimo.

ART, 94

ART. 94 ZOME VERDI - PARCHI.

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante in caso di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

ART. 95 - DEPOSITI DI MATERIALI.

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati in disordine, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o privata.

Per i depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali o nelle fasce di rispetto alla viabilità, potrà essere disposta l'eliminazione a seguito di apposita ordinanza motivata dal Sindaco.

ART. 96 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente R.E. nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

=====

I N D I C E

PARTE I : DISPOSIZIONI GENERALI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI SULL'AMBIENTE URBANO O NATURALE.

CAPITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI....

Art. 1 -	Oggetto del Regolamento	Pag. 2
Art. 2 -	Efficacia del Regolamento Edilizio	Pag. 3
Art. 3 -	Inapplicabilità delle misure di salvaguardia	Pag. 4
Art. 4 -	Opere soggette a concessione	Pag. 5
Art. 5 -	Opere soggette ad autorizzazione o nulla osta	pag. 7
Art. 6 -	Opere non soggette a concessione o autorizzazione	Pag. 10
Art. 7 -	Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria	Pag. 12
Art. 8 -	Interventi sul patrimonio edilizio esistente	Pag. 14

CAPITOLO II : CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 9 -	soggetti aventi titolo ad ottenere la concessione edilizie e documenti attestanti il titolo	Pag. 22
Art. 10 -	Elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione	Pag. 26
Art. 11 -	Certificazioni da presentare a corredo della domanda di concessione	Pag. 37
Art. 12 -	Domanda di autorizzazione a nulla osta presentare al Sindaco contestualmente alla richiesta di concessione	Pag. 40
Art. 13 -	Procedure per l'esame della richiesta concessione, Pareri - silenzio-assenso sui provvedimenti abilitativi	Pag. 42

Art. 14 -	Determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione. Esposti e ricorsi. Silenzio-rifiuto. Ritiro della concessione. Silenzio-assenso	Pag. 45
Art. 15 -	Caratteristiche dell'atto di concessione	Pag. 49
Art. 16 -	Decadenza della concessione. Inizio ed ultimazione dei lavori. Proroga dei termini	Pag. 52
Art. 17 -	Trasferimento della concessione ad altro titolare	Pag. 55
Art. 18 -	Varianti al progetto approvato	Pag. 56

CAPITOLO III : AUTORIZZAZIONI AD INTERVENTI SULL'AMBIENTE

Art. 19 -	Procedure per la presentazione della domanda di autorizzazione. Documenti ed elaborati richiesti.	Pag. 58
Art. 20 -	Procedure per l'esime delle richieste Di autorizzazione di cui all'art. 19 Silenzio-assenso	pag. 60
Art. 21 -	Caratteristiche dell'atto di autorizzazione per le opere di cui all'art.19	pag. 61
Art. 22 -	Nulla-osta comunale alla perforazione di pozzi per la ricerca e l'estrazione di, acque sotterranee	Pag. 63
Art. 23 -	Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere. Nulla-osta all'estrazione di materiale lapideo in alveo	pag.65.

CAPITOLO IV - ORGANIMONSULTIVI COMUNALI

Art. 24 -	Commissione Edilizia Comunale	Pag. 71
Art. 25 -	Procedura per le adunanze della Commissione Edilizia	Pag. 73
Art, 26 -	Attribuzioni della Commissione Edilizia	Pag. 76
Art. 27 -	Commissione Edilizia Integrata ai sensi Dell'art. 10 della L.R.	pag. 79
Art. 28 -	commissione edilizia allargata per le Zone	pag. 81

CAPITOLO V -ATTUAZIONE DELLA CONCESSIONE

Art. 29 - Apertura del cantiere. Richiesta dei punti fissi di linea e di livello	Pag. 83
Art. 30 - progettista, direttore dei lavori e costruttore	Pag. 84
Art. 31 - Organizzazione del cantiere e norme da osservare	Pag. 86
Art. 32 - occupazione e manomissione del suolo. pubblica	Pag. 89
Art. 33 - Visite di controllo in corso d'opera	Pag. 90
Art. 34 - Ultimazione dei lavori	Pag. 92
Art. 35 - Collaudi	Pag. 94

CAPITOLO VI - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Alt. 36 - competenze, attribuzioni ed accertamenti	Pag. 97
Art. 37 - Opere eseguite in assenza della concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali	Pag. 100
Art. 38 - Opere costruite in parziale difformità dalla concessione, in assenza autorizzazione o in difformità di essa. Opere di ristrutturazione edilizia	Pag. 103

CAPITOLO VII - AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITÀ E DI USABILITÀ

Art. 39 - Opere soggetto ad autorizzazione di abitabilità o di usabilità. Domanda di autorizzazione e documenti a corredo	Pag. 105
Art. 40 - Procedure controlli ed accertamenti per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o usabilità	Pag. 107
Art. 41 - Utilizzazione abusiva di costruzioni	Pag. 111
Art. 42 - Dichiarazione di inabitabilità	Pag. 112

CAPITOLO VIII : ANNULLAMENTO DI PROVVEDIMENTI COMUNALI E DEROGHE

Art. 43 - Annullamento della Concessione Edilizia	Pag. 113
Art. 44 - Annullamento di autorizzazioni comunali Revoca	Pag. 116
Art. 45 - Concessioni o autorizzazioni in deroga	Pag. 117

PARTE II: PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE ALLA TUTELA
DELL'AMBIENTE E DELLA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPITOLO I - PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE E ALLA
TUTELA DELL'AMBIENTE. PRESCRIZIONI A CUI RIFERIRSI
QUANDO NON DIVERSAMENTE DISPOSTO DAL REGOLAMENTO
DI IGIENE VIGENTE.

Art. 46 - Salubrità del terreno	Pag. 120
Art. 47 - Isolamento dell'umidità	Pag. 121
Art. 48 - Isolamento acustico	PAG. 123
Art. 49 - Isolamento termico (Legge 373/1976>	Pag. 126
Art. 50 - Regolamento e classificazione degli Scarichi -Norme generali-	Pag. 128
Art. 51 - Modalità di scarico delle acque provenienti Dagli insediamenti civili	Pag. 132
Art. 52 - modalità di scarico delle acque provenienti Da insediamenti produttivi	Pag. 134
Art. 53 - Rifornimento idrico	Pag. 136
Art. 54 - Impianto termico	Pag. 139
Art. 55 - Impianto elettrico ed impianto di Ascensore	Pag. 140
Art. 56 - Ventilazione meccanica	Pag. 141
Art. 57 - Impianti di utilizzazione di energia rinnovabile (solare, eolica, ecc.) e alternativa	Pag. 142
Art. 58 - Eliminazione delle emissioni atmosferiche	Pag. 144
Art. 59 - Manufatti per il deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani	Pag. 146

CAPITOLO II - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 60 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi	Pag.147
Art. 61 - Centrali termiche e impianti GPL per uso domestico	Pag. 150
Art. 62 - Autorimesse	Pag. 156

CAPITOLO III - PRESCRIZIONI ANTISISMICHE E DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 63 -Normativa antisismica Pag. 157

Art. 64 -norme tecniche di buona costruzione Pag. 158

PARTE III :ELEMENTI DI ABITABILITA' ED USABILITA' - DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

CAPITOLO I - ELEMENTI DI ABITABILITA'

Art. 65 -Classificazione dei locali Pag. 163

Art. 66 - Requisiti minimi degli alloggi e dei
locali Pag. 165

Art. 67 - Piani interrati, piani seminterrati e
sottotetti Pag. 170

Art. 68 - Requisiti delle strutture edilizie per
l'eliminazione delle barriere architettoniche Pag. 172

CAPITOLO II - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 69 - Definizioni urbanistiche Pag. 174

Art. 70 - Distanze tra i fabbricati e distanze
dai confini Pag. 185

Art. 71 - Definizioni edilizie Pag. 190

PARTE IV : STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI DI ATTUAZIONE

CAPITOLO I IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

Art. 72 - Piano particolareggiato, Competenze a
redigerlo. Obbligo di richiedere
l'approvazione Pag. 198

Art. 73 - Domande di approvazione del Piano
particolareggiato di iniziativa privata
(attestati, certificati e richieste da
produrre a corredo) Pag. 200

Art. 74 - Elementi costitutivi del progetto di
Piano particolareggiato di Iniziativa
Privati Pag. 202

Art. 75 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione
del P.P. di iniziativa privata Pag. 208

CAPITOLO II.- IL PIANO DI RECUPERO

Art. 76 - Il Piano di Recupero di Iniziativa Privata

Competenze a redigerlo. Effetti	Pag. 211
Art. 77 - Domanda di approvazione del Piano di Recupero di Iniziativa privata - Attestati_ e richieste da produrre a corredo	Pag. 212
Art. 78 - Elementi costitutivi del progetto di piano di recupero del patrimonio edilizio esistente	Pag. 213
Art. 79 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del Piano di recupero di iniziativa privata	Pag. 220

PARTE V : NORME RELATIVE ALLA MOBILITA' PEDONALE ED ELEMENTI DI
DECORO URBANO

CAPITOLO I - MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE

Art. 80 - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali	Pag. 225
Art. 81 - Elementi aggettanti e tende mobili	Pag. 226
Art. 82 - Percorsi ciclabili	Pag. 228
Art. 83 - Passi carrai ed uscita delle autorimesse	Pag. 229
Art. 84 - Recinzioni e cancelli	Pag. 230
Art. 85 - Parcheggi	Pag. 231
Art. 86 - Strade	Pag. 233

CAPITOLO II - ELEMENTI DI DECORO URBANO

Art. 87 - Antenne radiotelevisive	Pag. 234
Art. 88 - Chioschi, cabine telefoniche e Pensiline	Pag. 236

Art. 89 - Indicatori e impianti relativi ai pubblici servizi. Insegne pubblicitarie	Pag. 237
--	----------

Art. 90 - Tabelle stradali e numeri civici	Pag. 239
--	----------

PARTE VI : NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 91 - Aree scoperte	Pag. 241
Art. 92 - Norma particolari per la costruzione dei servizi	Pag. 242
Art. 93 - Manutenzione dei fabbricati	Pag. 243
Art. 94 - Zone verdi. Parchi	Pag. 244

Art. 95 - Depositi di materiali

Pag. 245

Art. 96 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Pag. 246

MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE – DEFINIZIONI EDILIZIE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che in occasione della seduta consiliare del 26/6/2003 è stata proposta da un Consigliere la modifica del Regolamento Edilizio con l'inserimento di norme che favoriscano un'architettura di qualità più elevata dal punto di vista eco-ambientale;

Considerato che il Sindaco si è dichiarato d'accordo e si è riservato di proporre una Commissione "ad hoc" per approfondire tale studio;

Che con deliberazione consiliare N. 52 del 29/11/2004, esecutiva ai sensi di legge, si è proceduto alla nomina della Commissione per la modifica al Regolamento Edilizio stabilendo, nel contempo, il funzionamento della Commissione stessa;

Che la Commissione di cui sopra si è riunita più volte per esaminare varie proposte di modifica da approntare al Regolamento Edilizio Comunale e che il lavoro, nella prima fase, si è focalizzato sullo scomputo del calcolo di indici e parametri edilizio-urbanistici di spessori aggiuntivi per il miglioramento dell'isolamento termico e/o di serre solari e/o di ambienti cuscinetto esterni;

Vista la proposta di modifica dell'art. 71 del locale Regolamento Edilizio (definizioni edilizie) suggerita dalla Commissione per la modifica al Regolamento Edilizio Comunale;

Ritenuto di dover procedere all'approvazione delle modifiche al Regolamento Edilizio ed, in particolare, dell'art. 71 così come proposto dalla Commissione all'uopo designata;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica del Responsabile del Settore, di regolarità contabile del Responsabile di Ragioneria e che non occorre l'attestazione di copertura finanziaria in quanto la proposta non comporta spese per il comune;

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese dai 18 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1) di approvare le modifiche all'art. 71 del Regolamento Edilizio contenute nel documento allegato, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, proposte dalla Commissione per la Modifica al Regolamento Edilizio Comunale al fine di scomputare gli indici dei parametri edilizi ed urbanistici, gli spessori aggiuntivi e/o il miglioramento dell'isolamento termico e/o le serre solari e/o gli ambienti cuscinetto esterni, il tutto finalizzato a favorire un'architettura di qualità più elevata dal punto di vista eco-ambientale;

2) di dare atto che gli Uffici provvederanno ad elaborare un testo coordinato del Regolamento Edilizio, al quale sarà data la necessaria diffusione;

Seduta del 30.11.2005

deliberazione N. 80

3) di dare atto che con successivo provvedimento si procederà ad apportare le modifiche di cui sopra anche al testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;

4) di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. n° 267/2000.-

Visto

=====

IL RAGIONIERE CAPO

MODIFICA REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ART.71 - DEFINIZIONI EDILIZIE

1) SU = SUPERFICIE UTILE.

1.a - SU nell'edilizia residenziale (od ad essa assimilabile).

In tutti i tipi di edilizia residenziale e non , fatta esclusione per l'edilizia di cui al successiva punto 1b; la superficie utile e' data dalla somma delle superfici lorde (comprehensive cioè della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra, eccettuate le superfici per i seguenti usi, salvo diversi limiti fissati dallo strumento urbanistico generale:

- Servizi ausiliari ad uso esclusivo degli inquilini;

- autorimesse fino al 25% della S.U. e relativi collegamenti orizzontali, garantendo comunque 35 mq. per alloggio;

- cantine, sottotetti, archivi, depositi di servizi, ripostigli, ecc.; con relativi collegamenti orizzontali e verificali, nei casi in cui i locali a ciò adibiti non presentino i requisiti di abitabilità o usabilità fissati dal Regolamento Edilizio o d'Igiene;

- servizi pubblici generali;

- logge coperte e balconi, nonché portici di uso pubblico e privato fino alla profondità di mt. 4.

- le serre solari con funzione bioclimatica, se giustificate da un progetto di ottimizzazione energetica.

Negli interventi di nuova costruzione dai computi relativi alle volumetrie e superfici edificabili sono esclusi gli aumenti di spessore

realizzati per esigenze di isolamento termico per tutto lo spessore che nei muri esterni supera le dimensioni minime di 30 cm fino a 50 cm complessivi.

Gli interventi finalizzati al contenimento energetico, in conformità alle normative in materia, mediante la posa di pannelli isolanti, rivestimenti e simili (con il sistema del cosiddetto «cappotto esterno»), comprese le contro pareti e le intercapedini d'aria non superiori a cm. 3,00, potranno essere realizzati anche in deroga ai limiti di volumetria e di distanza stabiliti dal P.R.G., nella misura strettamente necessaria alla loro funzionalità e a condizione che siano rispettate le distanze minime poste dal Codice Civile e dal D.M. 1444/1968.

ART. 71

1.b - SU nell'edilizia produttiva (o ad essa assimilabile)

Negli edifici adibiti ad attività produttive, alberghiere o termali, negli edifici destinati al commercio all'ingrosso, ai trasporti, ai centri intermodali, la superficie utile è la somma delle superfici lorde (cioè comprensive della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione soltanto della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne, ivi comprese le tettoie aperte in struttura leggera a sbalzo o infissa al suolo a copertura degli spazi di pertinenza in cui non è svolta attività lavorativa.

Nella suddetta superficie utile vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'Impresa, ad esclusione dei locali di svago e di mensa a servizio degli addetti, con relativi accessori.

La SU calcolata ai sensi dei precedenti punti 1.a e 1.b (per i corrispondenti tipi di edilizia) divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve avere un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dal Piano o dall'eventuale piano urbanistico attuativo.

Solo la superficie utile calcolata ai sensi del punto 1.b serve inoltre nell'edilizia produttiva (o assimilabile) per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, come disposto dall'art. 3 della Legge 10/1977.

2) S.u.a = SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Superficie Utile Netta)

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale la superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

La superficie utile abitabile così definita serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, secondo il disposto dell'art. 3 della L. 10/1977.

La superficie utile abitabile - serve inoltre per il calcolo della superficie complessiva definita al successivo paragrafo di questo articolo, e, conseguentemente, per il calcolo del costo di costruzione.

Ai sensi invece dell' art. 16 ultimo comma della legge 5/8/1978 n. 457, nell'edilizia residenziale fruente di contributi pubblici la superficie utile abitabile è la superficie dell'alloggio, comprensiva degli ambienti abitativi e dei vani accessori, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Il computo di tale superficie utile è richiesto al solo fine di verificare l'ammissibilità a contributo dell'alloggio o degli alloggi. Ciò non esime dal computo della superficie utile di cui al precedente punto 1.a per la verifica della capacità insediativa, nonché da quello di cui al precedente punto 2) per la determinazione del contributo di concessione dovuto.

3) S.n.r. = SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

Ai sensi dell' art. 2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale la superficie non residenziale è la somma delle superfici delle parti degli edifici residenziali destinate ai servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

Sono servizi e accessori:

- a) cantine, soffitte e sottotetti non abitabili, locali motore ed ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) loggie e balconi.

La superficie non residenziale così definita serve al calcolo della superficie complessiva di cui al successivo paragrafo

4) S.c. SUPERFICIE COMPLESSIVA

1

Ai sensi dell'art.2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie abitabile definita ai sensi del precedente paragrafo e del precedente paragrafo 2) e del 60% della superficie non residenziale definita al precedente paragrafo 3) di questo articolo (S.c.= S.u.A. + 60%)

La superficie complessiva così definita serve per calcolare il costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, secondo il disposto dell'art.3 della Legge 10/1977.

5) S.a.t. = SUPERFICIE PER ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.

Ai sensi dell'art.9 del D.M. 801/1977. nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali e direzionali, la S.a.t. è la somma delle superfici di pavimento nette (cioè misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, scale interne, loggie e balconi) degli ambienti appunto destinati ad attività turistiche,

commerciali e direzionali, e del 60% delle superfici dei relativi accessori (definiti come al precedente paragrafo 4).

La superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali così, definita serve per calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo, contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, secondo il disposto dell'art. 3 della L. 10/1977.

Il suddetto metodo di calcolo della superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica sola se la medesima superficie non supera il 25% della superficie utile abitabile (definita al precedente paragrafo 2) presente nel medesimo edificio.

In caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico ed il costo di costruzione viene determinato in relazione al costo documentato di intervento, così come risulta dal progetto.

6) A.i. = AREA DI INSEDIAMENTO

Negli interventi relativi ad attività turistiche temporanee ad esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi, l'area di insediamento è la superficie dell'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione o di delimitazione, oppure dal confine di proprietà.

L'area di insediamento intesa ai sensi del precedente comma, serve per il calcolo del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione; contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia secondo quanto disposto dall' art. 3 della L. 10/1977.

7) S.c. = SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta è l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell' edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione quindi dei balconi aperti, degli sporti di gronda e delle pensiline.

Vanno invece incluse nella superficie coperta le proiezioni orizzontali di balconi chiusi e di bow-windows.

La superficie coperta definita come sopra serve per verificare la corrispondenza del progetto al rapporto di copertura Q fissato dalle norme di attuazione del Piano o dell'eventuale piano urbanistico preventivo.

8) Hf = ALTEZZA DI CIASCUNA FRONTE

L'altezza di ciascuna delle fronti di un fabbricato è data dalla differenza di quota esistente tra il più alto degli elementi architettonici indicati ai successivi punti 1.a e 1.b ed il più basso tra gli elementi indicati ai successivi punti 2.a e 2.b:

1.a - il soffitto dell'ultimo piano abitabile (se tale soffitto è inclinato, va calcolato il livello medio);

- 1.b - il bordo superiore della linea di gronda o della linea di copertura (nel caso di copertura a falde inclinate si procede con il metodo della media; nel caso di copertura piana a terrazza si considera il bordo superiore dal parapetto, se in muratura);
- 2.a - quota media del terreno sistemato, fermo restando che la sistemazione non potrà eccedere i ml. 3,00 in sbancamento e i ml. 2,00 in riporto e semprechè tali sistemazioni siano giustificate dalla configurazione fisica originaria del terreno ovvero connesse a problemi idrogeologici o tecnologici
- 2.b - quota media del marciapiede o del, piano stradale per la fronte verso strada, quando questa é posta a distanza non superiore a ml. 11,00 dalla stessa fronte;

Per gli edifici a schiera o a terrazza, le altezze potranno essere calcolate per ogni singolo corpo, purché la profondità ognuno di essi, individuabile strutturalmente ed architettonicamente, non sia inferiore a ml. 5,00

L'altezza delle fronti si calcola al fine dell'applicazione dei distacchi tra i fabbricati, al fine del calcolo dell'altezza del fabbricato (Ai sensi del successivo punto 9) ed inoltre per l'applicazione del criterio di visuale libera.

9) H = ALTEZZA DEL FABBRICATO

L'altezza del fabbricato si determina come media delle altezze delle sue fronti misurate secondo i criteri descritti al precedente paragrafo 8).

L'altezza del fabbricato così misurata serve per verificare la corrispondenza del progetto alla tipologia edilizia predeterminata, per ciascuna zona omogenea, dalle norme d i Piano.

10) V = VOLUME DEL FABBRICATO

Il volume di un edificio e' dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ciascun piano fuori o dentro terra (superfici utili calcolate come al punto 1) di questo articolo) e le relative altezze lorde, cioè misurate da pavimento a pavimento, includendo quindi lo spessore dei solai assunto, **per spessori fino a 45 cm**, convenzionalmente in cm 30 .

Il volume dell'edificio, calcolato ai sensi del comma precedente, diviso per la superficie fondiaria pertinente dell'edificio deve dare un valore non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria stabilito dal Piano o eventualmente dal piano urbanistico, attuativo del medesimo.

11) K = ALTEZZA VIRTUALE

Ai sensi dell' art. 43 della L. 457/78, per altezza virtuale di un edificio residenziale si intende il rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno e la somma delle superfici utili abitabili dagli alloggi compresi nell'edificio stesso.

L' altezza virtuale serve per verificare i requisiti tecnici dei fabbricati fruanti di contributi ai sensi della L. 457/78.

Copertura, anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti, con cambiamento dei materiali. E' ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 20 cm., ferme restando la posizione del solaio interno e la quota di gronda

Rifacimento parziale o totale delle coperture, compresi gli elementi strutturali ferma restando la quota di colmo e di gronda. E' ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 20 cm., fermi restando la posizione del solaio interno e la quota di gronda