



Comune di Ravenna
Area Pianificazione Territoriale

giugno 2008

Variante al R.E.C. Regolamento Edilizio Comunale

(REC approvato con Delibera Consigliare n. 121/3955 del 01/07/2003)

2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE approvata il 03/07/08 con Delibera di CC. n.64313/101

Sindaco

Fabrizio Matteucci

Segretario Generale

Dott. Amedeo Penserino

Assessore Urbanistica

Fabio Poggioli

Capo Area

Arch. Franco Stringa

Capo Servizio S.U.E.

Arch. Flavio Magnani



UNITA' DI PROGETTO

Arch. Flavio Magnani
Arch. Doriana Casilio
Arch. Domenico Zamagna
Dott. Alessandra Savoia
Geom. Eugenio Vichi
Geom. Rudi Iemmi
Geom. Alfonso Mino
Geom. Andrea Pezzi
Geom. Daniela Lacchini
Geom. Agostino Cortesi

Collaboratori:

Arch. Roberto Braghini
Dott. Alessandro Molducci
Geom. Fausto Mazzesi
Geom. Renato Miglio
Geom. Paola Francesconi
Dott.ssa Silvia Ulazzi
Arch. Francesca Proni
Arch. Antonio Olivucci
Fernandez Elpidia
Gavelli Stefania

Segreteria:

Capo 1°	Norme preliminari	
Art. 1	Oggetto ed efficacia del Regolamento Edilizio Comunale	Pag. 7
Art. 2	Contenuto del Regolamento Edilizio Comunale e competenze	Pag. 7
Capo 2°	Parametri urbanistici e definizioni	
Art. 3	Grandezze urbanistiche	Pag. 8
Art. 4	Indici	Pag. 9
Capo 3°	Classificazione degli interventi	
Art. 5	Categorie di intervento urbanistico-edilizio	Pag. 10
Art. 6	Categorie di intervento ambientale	Pag. 12
Capo 4°	Modalità attuative	
Art. 7	Articolazione della Attuazione diretta	Pag. 14
Art. 8	Attuazione diretta condizionata a Progetto Unitario assistito da Atto d'Obbligo (PUAO) o Convenzione (PUC)	Pag. 14
Capo 5°	Strumenti di valutazione ambientale	
Art. 9	Strumenti preventivi per la compatibilità ambientale previsti da normativa sovraordinata	Pag. 15
Art. 10	Strumenti preventivi per la compatibilità ambientale previsti dalla presente normativa	Pag. 15
Capo 6°	Riferimenti per la gestione	
Art. 11	Coefficiente di conversione volumetrica	Pag. 17
Art. 12	Opere di pre-urbanizzazione	Pag. 17
Art. 13	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Pag. 17
Art. 14	Asservimento di aree	Pag. 18
Art. 15	Registro degli asservimenti	Pag. 18
Art. 16	Destinazione d'uso degli edifici	Pag. 18
Capo 7°	Parametri edilizi: Definizioni	
Art. 17	Superficie utile complessiva (Suc)	Pag. 19
Art. 18	Volume del fabbricato (Vc)	Pag. 20
Art. 19	Superficie di vendita (Sv)	Pag. 20
Art. 20	Volumi tecnici (Vt) – Cubature accessorie (Ca)	Pag. 20
Art. 21	Altezze delle fronti (Hf)	Pag. 21
Art. 22	Indice di visuale libera (VI)	Pag. 22
Art. 23	Altezza massima (H max)	Pag. 24
Art. 24	Misura della distanza (D)	Pag. 24
Art. 25	Altezza interna locali	Pag. 24
Capo 8°	Elementi edilizi: definizioni	
Art. 26	Tipologie edilizie	Pag. 25
Art. 27	Superfettazione edilizia e opere incongrue	Pag. 25
Art. 28	Piano di un edificio	Pag. 26
Art. 29	Fronte dell'edificio (Fe)	Pag. 26
Art. 30	Sagoma edificio	Pag. 27
Art. 31	Parete finestrata, cieca prospiciente	Pag. 27
Art. 32	Soppalco	Pag. 27
Art. 33	Portico, loggia, balcone, ballatoio, terrazza, veranda, androne	Pag. 27
Art. 34	Tettoia, pensilina, cavana	Pag. 28
Art. 35	Pergola, gazebo	Pag. 28
Art. 36	Serra	Pag. 28
Art. 37	Vasca e piscine	Pag. 29
Art. 38	Impianti tecnici e tecnologici	Pag. 29
Art. 39	Box mobili	Pag. 30
Capo 9°	Applicazione dei parametri edilizi	
Art. 40	Lotto edificato e inedificato	Pag. 31
Art. 41	Stato esistente	Pag. 31
Art. 42	Distanza fra edifici (D2)	Pag. 31
Art. 43	Distanza dai confini di proprietà e di zona (D1)	Pag. 31
Art. 44	Distanza dal confine stradale (Dc)	Pag. 32
Art. 45	Distanza dal confine ferroviario	Pag. 34
Art. 46	Distanza fra elementi (De)	Pag. 34
Art. 47	Riduzione delle distanze	Pag. 34
Art. 48	Allineamenti	Pag. 34
Art. 49	Costruzione a confine, in aderenza, con progettazione unitaria planivolumetrica	Pag. 35

Art. 50	Parametri per il calcolo del contributo di costruzione	Pag. 35
Capo 10°	Titoli abilitativi edilizi e relativi procedimenti	
Art. 51	Oggetto	Pag. 37
Art. 52	Soggetti legittimati a richiedere il titolo abilitativo	Pag. 37
Art. 53	Autotutela dell'Amministrazione Comunale	Pag. 38
Art. 54	Trasferibilità del titolo e diritto dei terzi	Pag. 38
Art. 55	Sistemi informatici	Pag. 39
Art. 56	Pubblicità dei titoli abilitativi	Pag. 39
Art. 57	Attività edilizia libera e/o non soggetta ad alcun titolo	Pag. 39
Capo 11°	Denuncia di inizio attività (DIA)	
Art. 58	Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria	Pag. 41
Art. 59	Disciplina della denuncia di inizio attività e controllo	Pag. 42
Art. 60	Denuncia di inizio attività: presentazione e documentazione	Pag. 43
Capo 12°	Permesso di costruire	
Art. 61	Interventi soggetti a permesso di costruire	Pag. 45
Art. 62	Domanda, presentazione, documentazione	Pag. 45
Art. 63	Elaborati di progetto	Pag. 47
Art. 64	Elaborati e documenti per progetti di opere infrastrutturali e urbanizzazione	Pag. 49
Art. 65	Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	Pag. 50
Art. 66	Caratteristiche del permesso di costruire	Pag. 51
Art. 67	Efficacia del permesso di costruire: ritiro, inizio e fine lavori, decadenza e proroga	Pag. 52
Art. 68	Permesso di costruire in deroga	Pag. 52
Art. 69	Sanatorie	Pag. 52
Art. 70	Controllo su attività aventi significative interazioni con l'ambiente	Pag. 53
Capo 13°	Procedure obbligatorie	
Art. 71	Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi	Pag. 57
Art. 72	Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori	Pag. 57
Art. 73	Conferenza dei servizi	Pag. 57
Art. 74	Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori	Pag. 57
Art. 75	Barriere architettoniche	Pag. 57
Capo 14°	Procedure facoltative	
Art. 76	Richiesta e rilascio di valutazione preventiva	Pag. 59
Art. 77	Richiesta di parere preventivo alla Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio	Pag. 60
Capo 15°	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) e il Nucleo di Valutazione Interna (Nu.V.I.)	
Art. 78	Definizione della CQAP	Pag. 61
Art. 79	Compiti della CQAP e del Nu.V.I.	Pag. 61
Art. 80	Composizione e nomina della CQAP	Pag. 62
Art. 81	Funzionamento della CQAP	Pag. 63
Art. 82	Rapporto a consuntivo	Pag. 65
Capo 16°	Esecuzione dei lavori e opere varianti	
Art. 83	Esecuzione delle opere	Pag. 66
Art. 84	Comunicazione di inizio lavori	Pag. 66
Art. 85	Variazioni minori in corso d'opera	Pag. 67
Art. 86	Variazioni essenziali	Pag. 67
Art. 87	Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo	Pag. 67
Art. 88	Deposito documentazione cemento armato	Pag. 68
Art. 89	Organizzazione e conduzione del cantiere	Pag. 68
Art. 90	Sicurezza ed incolumità nel cantiere	Pag. 69
Art. 91	Ritrovamenti archeologici	Pag. 69
Capo 17°	Adempimenti successivi all'esecuzione delle opere e dei lavori	
Art. 92	Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato	Pag. 70
Art. 93	Scheda tecnica descrittiva: documentazione	Pag. 70
Art. 94	Certificato di conformità edilizia e agibilità	Pag. 71
Art. 95	Ultimazione dei lavori e procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità	Pag. 72

Capo 18°	<i>Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia</i>	
Art. 96	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere edilizie	Pag. 73
Art. 97	Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività	Pag. 73
Art. 98	Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire	Pag. 74
Art. 99	Parametri per i controlli	Pag. 74
Art. 100	Vigilanza sulle opere della Regione, delle Province e dei Comuni	Pag. 74
Art. 101	Sospensione dell'uso e dichiarazione dell'inagibilità, utilizzazione abusiva-immobili di vecchia costruzione	Pag. 75
Capo 19°	<i>Requisiti tecnici delle opere edilizie – Definizioni e contenuti</i>	
Art. 102	Organismo edilizio e relazioni funzionali	Pag. 76
Art. 103	Requisiti e famiglie di requisiti	Pag. 78
Art. 104	Lista delle esigenze	Pag. 79
Art. 105	Contenuti dei requisiti cogenti	Pag. 80
Art. 106	Requisiti volontari	Pag. 81
Art. 107	Limiti di applicazione dei requisiti	Pag. 82
Art. 108	Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero	Pag. 82
Art. 109	Requisiti definiti da norme di settore	Pag. 83
Capo 20°	<i>Qualità urbana e paesaggistica valorizzazione dello spazio pubblico</i>	
Art. 110	Costruzioni di canalizzazioni, ponti, tombamenti, muri di sostegno	Pag. 84
Art. 111	Regolamentazione delle acque reflue	Pag. 84
Art. 112	Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee	Pag. 84
Art. 113	Significativi movimenti di terra e scavi	Pag. 85
Art. 114	Ricerche minerarie	Pag. 85
Art. 115	Perforazione di pozzi	Pag. 86
Art. 116	Interventi relativi a cippi, monumenti e lapidi storiche	Pag. 86
Capo 21°	<i>Qualità degli edifici e loro affaccio sullo spazio pubblico</i>	
Art. 117	Decoro, manutenzione e sicurezza degli edifici	Pag. 87
Art. 118	Elementi aggettanti	Pag. 87
Art. 119	Chiusura o modificazione di spazi loggiati o porticati	Pag. 87
Art. 120	Recinzioni e mura di cinta	Pag. 88
Art. 121	Cancelli, accessi carrabili, rampe	Pag. 89
Art. 122	Architettura ecosostenibile e tecnologie alternative	Pag. 91
Art. 123	Sistemazione esterna e arredi da giardino	Pag. 91
Art. 124	Spazi per attività sportive, ricreative	Pag. 92
Art. 125	Misure per la salvaguardia del patrimonio architettonico	Pag. 92
Art. 126	Installazione di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, antenne, ripetitori, pannelli solari, pompe di calore, impianti termici ed altri impianti tecnici	Pag. 93
Art. 127	Coperture, canali di gronda, pluviali	Pag. 99
Art. 128	Occupazione di suolo pubblico	Pag. 99
Capo 22°	<i>Arredo Urbano</i>	
Art. 129	Numerazione civica e targhe	Pag. 100
Art. 130	Chioschi, edicole, cabine	Pag. 100
Art. 131	Strade, passaggi privati e marciapiedi	Pag. 101
Art. 132	Salvaguardia e formazione del verde	Pag. 101
Art. 133	Installazione temporanea precaria	Pag. 102
Art. 134	Strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi	Pag. 102
Art. 135	Strutture trasferibili e involucri	Pag. 104
Art. 136	Interventi di arredo urbano	Pag. 104
Art. 137	Insegne a servizio di distributori di carburante	Pag. 104
Capo 23°	<i>Disposizioni Finali</i>	
Art. 138	Eventi particolari: crolli, latenze, interventi di ordinanza contingibili e urgenti	Pag. 105
Art. 139	Opere comunali e opere pubbliche di interesse regionale e provinciale	Pag. 105
Art. 140	Opere di privati da eseguirsi su aree demaniali	Pag. 106
Art. 141	Opere statali	Pag. 106
Art. 142	Tolleranza	Pag. 106
Art. 143	Prescrizioni e abusi edilizi minori	Pag. 107
Art. 144	Sanzioni	Pag. 107
Art. 145	Recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti	Pag. 108
Art. 146	Edifici esistenti in contrasto	Pag. 109
Art. 147	Modelli di riferimento e fac-simili	Pag. 109

Capo 24° Disposizioni transitorie

Art. 148 Disposizioni transitorie relativamente alle domande presentate prima dell'approvazione della variante al REC Pag. 110

Allegato A) - Definizione degli interventi edilizi

Allegato B) - Modalità di approvazione e presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi (**PUA**) – elaborati e documenti costitutivi – convenzione

Allegato E) - Edifici di valore tipologico documentario: abaco degli schemi di ampliamento

Allegato G) - Attenzioni e regole per interventi: nella *Città storica* e su edifici e/o complessi di valore storico-architettonico; nella città a conservazione morfologica; su edifici di valore tipologico documentario

Allegato H) - Requisiti cogenti e volontari

ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

Ace	Area di concentrazione dei diritti edificatori
Ai	Area di insediamento
Ap	Area di pertinenza
ARPA	Agenzia Regionale di Protezione Ambientale
AUSL	Azienda Unità Sanitaria Locale
Ca	Cubature accessorie
C.C.	Consiglio Comunale
Ci	Capacità insediativa
Cit	Capacità insediativa teorica
CQAP	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
CMA	Edifici d'interesse architettonico-documentario e relative pertinenza
CSA	Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico
CSM	Edifici e/o complessi di valore storico artistico o monumentale
Cu	Carico urbanistico
D	Distanza
Da	Densità arborea
Dar	Densità arbustiva
Dc	Distanza dal confine stradale
De	Distanza fra elementi
D.I.A.	Denuncia di inizio attività
Dlgs	Decreto Legislativo
Dmuie	Dimensione media delle unità immobiliari di un edificio
DR	Demolizione e ricostruzione
D1	Distanza dai confini di proprietà e di zona
D2	Distanza fra edifici
E	Edificio
Fe	Fronte dell'edificio
G.M.	Giunta Municipale / Giunta Comunale
H	Altezza minima
Hf	Altezza delle fronti
Hi	Altezza interna
Hmax	Altezza massima
I	Isolato
Ic	Indice di copertura
If	Indice di fabbricabilità fondiaria
Imi	Indice di utilizzazione fondiaria medio di isolato
Ip	Indice di permeabilità
It	Indice di fabbricabilità territoriale
L.	Legge Nazionale
L.R.	Legge Regionale
Nc	Nuova costruzione
N.d.A.	Norme di Attuazione del PRG
Nu.V.I.	Nucleo di Valutazione Interna
P.A.E.	Piano Comunale Attività Estrattive
Pe	Pertinenza edilizia
PK	Parcheggio
P.P.A.	Programma Pluriennale di Attuazione
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
P.R.U.	Programma di Riqualificazione Urbana
P.S.A	Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale
P.T.	Piano Terra
P.T.C.P.	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
P.T.P.R.	Piano Territoriale Paesistico Regionale
P.U.	Progetti Unitari
PUA	Piani Urbanistici Attuativi
PUAO	Progetto unitario assistito da Atto d'Obbligo
PUC	Progetto Unitario assistito da Convenzione
P.U.E.	Piani Urbanistici Esecutivi
P.U.E.P.	Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa Pubblica
RC	Requisiti cogenti.
rc	Rapporto di copertura
RCI	Regolamento Comunale d'Igiene
RE	Ristrutturazione edilizia

R.E.C.	Regolamento Edilizio Comunale
Ri	Rapporto illuminante
RR.II.	Registri Immobiliari
RV	Requisiti volontari
Sa	Superficie accessoria
SAU	Superficie agricola utilizzata
SBAP	Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio
SC	Superficie complessiva
Scp	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria.
SIA	Studio di Impatto Ambientale
SIE	Sistema Informativo Edilizio
SIT	Sistema Informativo Territoriale
s.m.i.	Successive modifiche e/o integrazioni
SN	Superficie utile non abitativa
S.N.R.	Superfici non residenziali
Sp	Superficie permeabile
SpK	Superficie parcheggi
Spm	Servizi di uso pubblico
Spr	Servizi privati
SS	Standards per servizi pubblici
ST	Superficie territoriale
St	Superficie totale
Su	Superficie utile
Suc	Superficie utile complessiva
S.U.A.	Superficie utile abitabile
S.V.	Superficie di Vendita
Ue	Unità Edilizia
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria
UI	Unità immobiliare
UNESCO-CSU	Edifici e/o complessi di valore monumentale patrimonio UNESCO
Ut	Indice di utilizzazione territoriale
U.T.C.	Ufficio Tecnico Comunale
Vc	Volume del fabbricato
V.I.A.	Valutazione di impatto ambientale
VI	Visuale libera
Vt	Volumi tecnici
VV.F.	Vigili del Fuoco

Capo 1° Norme preliminari

Art. 1

Oggetto ed efficacia del regolamento edilizio comunale

1. Il presente Regolamento Edilizio Comunale (REC) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.

2. Ai fini del presente Regolamento:

- a) per opera edilizia si intende il risultato di un'attività di costruzione o di modificazione fisica relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili (area e/o manufatto edilizio);
- b) per processo di intervento si intende ogni successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente e organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale degli immobili;
- c) per operatori si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo partecipano al processo di intervento.

3. Chiunque abbia titolo ad effettuare le trasformazioni di cui al primo comma, deve attenersi alle prescrizioni del REC fatta salva comunque l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, della legislazione statale e regionale, nonché del Codice Civile.

4. Le attività del Comune in materia edilizia sono improntate al principio di leale cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra le diverse Aree ed Enti esterni, nel pieno rispetto delle competenze, dei tempi fissati dalla legge, dal Regolamento, ed in sede di accordo tra i soggetti interessati al processo edilizio.

Art. 2

Contenuto del regolamento edilizio comunale e competenze

1. Il REC contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale.

2. In particolare il R.E.C definisce:

- a) il procedimento relativo al rilascio della valutazione preventiva dei titoli abilitativi edilizi, del certificato di conformità edilizia e delle altre certificazioni attinenti;
- b) le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) e del Nucleo di Valutazione Interno (**Nu.V.I.**);
- c) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo; la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici, degli interventi edilizi e norme particolari;
- d) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
- e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
- f) i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni di cui all'art.1, c1;
- g) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
- h) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

3. Il contributo di costruzione è determinato con specifica delibera del Consiglio Comunale in conformità al titolo V della L.R. n.31/2002.

Capo 2° **Parametri urbanistici e definizioni**

Art. 3 **Grandezze urbanistiche**

1. Le grandezze urbanistiche sono:

Superficie territoriale (St)
Superficie fondiaria (Sf)
Superficie coperta (Scp)
Superficie permeabile (Sp)
Capacità insediativa teorica (Cit)
Carico urbanistico (Cu)
Area di concentrazione dei diritti edificatori (Ace)
Area di pertinenza (Ap)
Unità immobiliare (UI)
Unità edilizia (Ue)
Edificio (E)
Pertinenza edilizia (Pe)
Isolato (I)

2. Superficie territoriale (St): misura in m² l'intera superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta a POC dal PSC ed a PUA dal POC.

3. Superficie fondiaria (Sf): misura in m² la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici esistenti o futuri, corrispondente al lotto o al fondo agricolo da asservire alla costruzione al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito nonché delle aree destinate a dotazioni pubbliche.

La **Sf** è utilizzata per la definizione della disciplina di cui agli strumenti urbanistici.

In caso di non coincidenza tra la superficie individuata su carta tecnica, quella su mappa catastale e quella realmente rilevata, si assume quest'ultima come **Sf**.

4. Superficie coperta (Scp): misura in m² la superficie della proiezione sul piano orizzontale a terra della massima sagoma esterna degli edifici compresi cavedi, chiostrine balconi e porticati.

5. Superficie permeabile (Sp): è la porzione non edificata del lotto stesso al netto di pavimentazioni o di altri manufatti interrati, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Per le parti pavimentate con elementi filtranti, la **Sp** viene conteggiata nella percentuale del 50%.

6. Capacità insediativa teorica (Cit): è data dal rapporto tra *Superficie utile complessiva (Suc)*, (art.17) e la misura di 30 m² nelle aree prevalentemente residenziali, 15 m² nelle aree residenziali turistiche del litorale; essa esprime il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici.

7. Carico urbanistico (Cu): si definisce *carico urbanistico Cu* di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale. Il **Cu** si valuta applicando i relativi standard delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso. Si ha modifica e/o incremento del **Cu** in funzione di:

- a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
- b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali come definite nel capo A - V della LR 20/2000;
- c) un aumento delle *Unità immobiliari*.

8. Area di concentrazione dei diritti edificatori (Ace): individua, in termini di ubicazione e/o percentuale rispetto alla **St**, l'area sulla quale deve essere concentrata la nuova edificazione cui tali diritti sono riferiti.

9. Area di pertinenza (Ap): si definisce area di pertinenza di un edificio la parte della superficie del lotto catastalmente individuato, o da individuare in sede di progetto del nuovo edificio, non occupata dal sedime dell'edificio stesso.

10. Unità immobiliare (UI): rappresenta l'entità edilizia, con o senza *Area di pertinenza*, catastalmente identificabile ed autonoma, capace di assolvere alle funzioni di uno o più degli usi dell'*Unità edilizia* cui appartiene.

11. Unità edilizia (Ue): rappresenta l'entità costruita, composta da una o più *Unità immobiliari*, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale. Nella Città Storica e a conservazione morfologica l'unità edilizia può essere caratterizzata anche da più edifici ed è comunque individuata in cartografia.

12. Edificio (E): rappresenta l'unità costruita, composta da una o più *Unità edilizie*, configuratesi dal punto di vista spaziale e statico come costruzione autonoma.

13. Pertinenza Edilizia: rappresenta quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia fisica, è in durevole rapporto di subordinazione funzionale dell'*Unità immobiliare* di cui fa parte. La sua *Superficie utile complessiva (Suc)* ha carattere di *Superficie accessoria (Sa)* oppure *Superficie non residenziale (SNR)*. Si considerano pertinenze quelle opere che rispondano ad una oggettiva esigenza dell'*Unità immobiliare*, siano ad essa legate da un vincolo durevole (non possono essere né frazionate né trasferite autonomamente rispetto all'immobile cui si riferiscono), siano di una dimensione non superiore al 20% della **Suc** della medesima unità.

14. Isolato (I): costituisce l'unità base del tessuto urbano e corrisponde ad una porzione costruita di territorio, delimitata da spazi e/o infrastrutture pubblici o di uso pubblico esistenti o di progetto e/o da elementi fisici naturali.

Art. 4 Indici

1. Gli indici sono:

- *Indice di utilizzazione territoriale (Ut)*
- *Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)*
- *Indice di utilizzazione fondiaria medio di isolato (Imi)*
- *Indice di copertura (Ic)*
- *Indice di permeabilità (Ip)*
- *Dimensione media delle unità immobiliari di un edificio (Dmuie)*
- *Densità arborea (Da) e Densità arbustiva (Dar)*

In caso di non coincidenza tra la superficie catastale e reale, l'applicazione degli indici avverrà sull'area reale (realmente rilevata).

2. Indice di utilizzazione territoriale (Ut): rappresenta la **Suc** massima realizzabile per ogni m² di **St**, escluse le componenti idrogeomorfologiche–vegetazionali dello Spazio naturalistico ad eccezione di quelle ricadenti in ambiti perequati. Il rapporto è espresso in m²/m². L'indice di **Ut** determina l'edificabilità nelle zone in cui si ha l'attuazione indiretta.

3. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): rappresenta la **Suc** massima realizzabile per ogni m² di **Sf**. Il rapporto è espresso in m²/m². L'indice di **Uf** determina l'edificabilità nei lotti in cui si ha l'attuazione diretta.

4. Indice di utilizzazione fondiaria medio di isolato (Imi): esprime la **Suc** media esistente per ogni m² di isolato così come risultante dai dati forniti dal Sistema Informativo Territoriale del comune, al momento della formazione del RUE.

5. Indice di copertura (Ic): esprime il rapporto tra la **Scp** e la **Sf**.

6. Indice di permeabilità (Ip): esprime il rapporto minimo ammissibile tra la **Sp** e la **St** o **Sf**.

7. Dimensione media delle unità immobiliari abitative di una Unità edilizia (Dmuie): è data dal rapporto tra la *Superficie utile complessiva* dell'edificio ed il numero delle *Unità immobiliari* abitative, individua pertanto il numero max di unità realizzabili. La **Dmuie** non può essere inferiore a 60 m² per il litorale, 75 m² per il Capoluogo, la Frangia, e per il Forese, salvo quanto specificato dalle norme di componente per la *Città storica* e la Città a conservazione morfologica. La **Dmuie** non si applica per *Unità edilizie* esistenti e/o di nuova costruzione con non più di 3 *Unità immobiliari*.

8. Densità arborea Da e densità arbustiva (Dar): esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 m² di *Area di pertinenza*.

Capo 3° Classificazione degli interventi

Art. 5 Categorie di intervento urbanistico-edilizio

1. In attuazione della vigente normativa le categorie di intervento urbanistico-edilizio sono le seguenti:

- a) *Manutenzione Ordinaria (MO)*;
- b) *Manutenzione Straordinaria (MS)*;
- c) *Restauro Scientifico (RS)*;
- d) *Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)*;
- e) *Ripristino Tipologico (RT)*;
- f) *Ristrutturazione Edilizia (RE)*;
- g) *Nuova Costruzione (NC)*; *Ampliamento (NC/A)*; *Sopraelevazione (NC/S)*;
- h) *Ristrutturazione Urbanistica (RU)*;
- i) *Nuovo Impianto Urbanistico (NIU)*;
- l) *Demolizione (D)*;
- m) *Demolizione e Ricostruzione (DR)*;
- n) *Recupero e risanamento delle Aree libere (RA)*;
- o) *Significativi Movimenti di Terra (SMT)*;
- p) *Variazioni di destinazioni d'Uso (VU)*

2. La definizione delle categorie elencate al c1 e riportate nei commi seguenti, in relazione ai disposti della L.R. 31/02, trovano una maggior precisazione e descrizione al fine di una corretta applicazione nell'Allegato A) costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato *"Definizione degli interventi edilizi"* adeguabile e integrabile in relazione a nuove disposizioni legislative e/o regolamentari, che abbiano prevalenza sugli strumenti urbanistici, con provvedimento dirigenziale.

3. Manutenzione Ordinaria (MO)

Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

4. Manutenzione Straordinaria (MS)

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole **Unità immobiliari** e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

5. Restauro Scientifico (RS)

Gli interventi che 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:

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

6. Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)

Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi

accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

7. Ripristino Tipologico (RT)

Gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

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

8. Ristrutturazione Edilizia (RE)

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici

9. Nuova Costruzione (NC) - Ampliamento (NC/A) – Sopraelevazione (NC/S)

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- g.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'*ampliamento* con aggiunta laterale (NC/A) e/o la *sopraelevazione* (NC/S) di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);
- g.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- g.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- g.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
- g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- g.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

10. Ristrutturazione Urbanistica (RU)

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale

11. Nuovo Impianto Urbanistico (NIU)

L'insieme sistematico di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volto alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani.

12. Demolizione (D)

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a *verde privato* e a *verde pubblico*.

Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

13. Demolizione e Ricostruzione (DR)

Gli interventi che comportano la demolizione totale dell'edificio esistente e la ricostruzione con modifica del sito di ubicazione e delle dimensioni (riconducibili ad interventi di *Nuova costruzione* di cui al precedente c9).

14. Recupero e risanamento Aree libere (RA)

Gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi

15. Significativi Movimenti di Terra (SMT)

I rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Lo strumento urbanistico definisce le caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi al fine di stabilirne la rilevanza.

16. Variazioni di destinazioni d'Uso (VU)

Sono i cambiamenti tra attività, secondo la seguente classificazione:

- a) *Abitative (A)*
- b) *Servizi di uso pubblico (Spu)*
- c) *Servizi privati (Spr)*
- d) *Commerciali (C)*
- e) *Turistico-Ricettive (T)*
- f) *Produttive (Pr)*
- g) *Servizi portuali (Po)*
- h) *Servizi alla mobilità (Sm)*
- i) *Rurali: agricole ed attività connesse (R)*

Si rinvia inoltre a quanto definito all'art.16 delle presenti norme.

VU1 - *Variazioni di destinazioni d'Uso senza opere* che comprendono anche quelle con opere ricadenti nella **MO**

VU2 - *Variazione di destinazione d'uso con opere*, quelle con interventi eccedenti la **MO**.

Art. 6

Categorie di intervento ambientale

1. Risanamento ambientale (RSA). Comprende l'insieme di interventi e misure volti ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica dei siti inquinati in relazione al loro successivo riutilizzo.

I siti contaminati, i livelli di contaminazione, le procedure e le modalità di progettazione e d'intervento, sono disciplinate dalle leggi regionali n. 5/06 e n. 13/06; gli interventi di bonifica attivati prima dell'entrata in vigore del Dlgs n. 152/06 e s.m.i. sono disciplinati dall'art.17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22 e dal successivo Regolamento di attuazione, di cui al DM 25 ottobre 1999, n. 471, mentre sono disciplinati dallo stesso Dlgs n. 152/06 gli interventi attivati successivamente a tale data.

2. Ripristino Ambientale - Naturalistico (RAN). Comprende l'insieme di interventi volti alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate da interventi trasformativi e/o alla loro integrazione, al fine di ricreare biotopi preesistenti o comunque tipici dei luoghi. Tali interventi possono prevedere: la demolizione di opere, edifici, impianti e infrastrutture degradati o dismessi; la rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale; la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, mediante ripristino di alvei fluviali naturali rettificati o resi artificiali, riqualificazione delle sponde, ricreazione ad uso naturalistico di zone umide connesse; la realizzazione di manufatti per la regimazione delle acque superficiali.

3. Restauro Ambientale (REA). Comprende l'insieme di interventi volti a preservare e migliorare aree verdi e naturali di particolare pregio storico-ambientale. Tali interventi possono comprendere: il recupero dei manufatti presenti nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari e di integrazione con le componenti naturalistiche dei luoghi; la rimozione di rifiuti o manufatti alteranti i caratteri tipici dei luoghi; il taglio della vegetazione infestante e il reimpianto di specie autoctone anche al fine di ricostituire continuità ed integrazione nelle fitoassociazioni preesistenti.

4. Mitigazione d'Impatto Ambientale (MIA). Comprende l'insieme di interventi e misure volti a ridurre le problematiche di carattere ambientale-sanitario nei confronti delle componenti antropiche e/o migliorare l'impatto sulle componenti naturalistiche, paesistiche e rurali conseguenti alla realizzazione di interventi edilizi e urbanistici e di impianti e infrastrutture, in superficie o nel sottosuolo.

5. Valorizzazione Ambientale (VLA). Comprende l'insieme di interventi volti alla valorizzazione paesistica e funzionale di aree verdi e naturali, sia nel sistema insediativo che ambientale. Tali interventi comprendono la creazione di nuove componenti paesaggistico-ambientali, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi, quali percorsi pedonali, equestri o ciclabili, attrezzature per la sosta, servizi alle persone (sanitari,

didattico-divulgativi, ristoro, parcheggi) altri usi ritenuti compatibili. Sono, in genere, finalizzate alla valorizzazione funzionale di aree verdi, aree naturalistiche e aree agricole esistenti o alla creazione, nel sistema insediativo, di aree a verde attrezzato o a parco locale.

6. Miglioramento Bio-Energetico (MBE). Comprende l'insieme di interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche delle componenti insediative. Tali interventi comprendono: la regolazione climatica degli edifici secondo principi della bio-architettura; il mantenimento della permeabilità dei suoli; l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici; l'impiego di materiali di costruzione durevoli e mantenibili tendenzialmente privilegiando quelli riciclabili e riutilizzabili; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

Capo 4° Modalità attuative

Art. 7 Articolazione della Attuazione diretta

1. L'*Attuazione diretta* si articola in *Attuazione diretta semplice* ed *Attuazione diretta condizionata*.
2. L'attuazione diretta può avvenire purché le opere di urbanizzazione primaria siano esistenti ed adeguate ovvero esista l'impegno a realizzarle subordinatamente al rilascio di titolo edilizio oneroso o gratuito.
3. Si ha l'*Attuazione diretta semplice* nel caso definito dalle NTA del PSC all'art.21 c1.¹
4. L'*Attuazione diretta condizionata* si articola in *Attuazione diretta condizionata a Progetto Unitario assistito da Atto d'Obbligo (PUAO)*, in *Attuazione diretta condizionata a Progetto Unitario assistito da Convenzione (PUC)* e in *Attuazione diretta programmata e concertata* qualora il **PUC** sia definito tramite le procedure degli accordi con i privati (**PUCAP**) ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.
5. L'attuazione diretta condizionata può avvenire in zona agricola tramite Piani di sviluppo aziendale ed interaziendale (**PSA**) – ai sensi dell'art.40 della L.R. 47/78 e dell'art.A19 punto b, c3 della L.R. 20/2000.

Art. 8 Attuazione diretta condizionata a Progetto Unitario assistito da Atto d'Obbligo (PUAO) o Convenzione (PUC)

1. Il **Progetto Unitario (PU)** è il disegno di inquadramento dell'intervento propedeutico alla progettazione delle opere ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo; esso definisce la morfotipologia degli edifici nonché, i modi del loro utilizzo e della sistemazione delle aree interne al perimetro interessato, anche con specifica normativa attuativa, con indicazione:
 - a) delle eventuali opere di urbanizzazione primaria inadeguate e/o mancanti, da realizzare direttamente dal privato, o eventualmente da monetizzare;
 - b) delle eventuali aree private destinate ad uso pubblico ricadenti all'interno del perimetro di **PU**;
 - c) della modalità di attuazione e gestione di dette opere di urbanizzazione mancanti e di realizzazione e gestione di quelle private;
 - d) dell'assetto morfologico, delle destinazioni d'uso, della sistemazione delle aree e dei percorsi ed eventualmente delle tipologie degli edifici e/o degli schemi planivolumetrici previsti, anche in relazione al tessuto circostante e alla compatibilità morfologica dell'intervento;
 - e) degli edifici e degli ambienti da tutelare e/o salvaguardare o da riqualificare e/o rifunzionalizzare;
 - f) delle eventuali opere di mitigazione.
2. Il **PU** è presentato dal proprietario/i, è assistito da atto unilaterale d'obbligo (**PUAO**) o da convenzione col Comune (**PUC**). Previo parere della CQAP, il **PUAO** è approvato con provvedimento dirigenziale, il **PUC** con deliberazione della Giunta Comunale. Il ricorso al **PUC** è obbligatorio in caso di impegni che il Comune assume in relazione alle modalità di esecuzione, collaudo e presa in consegna di opere di urbanizzazione e/o in caso di particolare regolamentazione di usi privati e/o di interesse pubblico che, eventualmente anche godendo di incentivi, comportano la definizione di particolari modalità attuative e di gestione, quali la regolamentazione dei prezzi di vendita e affitto.
3. Qualora il **PU** presenti il livello di dettaglio richiesto per le presentazioni delle istanze relative alle opere di urbanizzazione ed agli edifici, esso può essere accompagnato da contestuale richiesta di permesso/i di costruire, o di DIA, in questo ultimo caso i 30 giorni per l'inizio dei lavori iniziano a decorrere dalla data di approvazione del **PU**.

¹ 1. Si ha "l'*attuazione diretta semplice*" per gli interventi che possono essere promossi dagli interessati, nel rispetto della disciplina di piano, solo avviando all'uopo procedimenti preordinati al rilascio di permessi di costruire e/o (ove consentito dall'ordinamento) mediante la presentazione di denunce di inizio attività (DIA). In alcuni casi previsti dalla disciplina urbanistica comunale di RUE ai fini del rilascio dei permessi di costruire o della operatività delle DIA, risulta necessaria la presentazione di atti d'obbligo relativi alle destinazioni d'uso, alla realizzazione di parcheggi ed al completamento od adeguamento delle opere di urbanizzazione e alle sistemazioni delle aree di pertinenza.

Capo 5° **Strumenti di valutazione ambientale**

Art. 9 **Strumenti preventivi per la compatibilità ambientale previsti da normativa sovraordinata**

1. I Piani, i Programmi ed i progetti per i quali la normativa comunitaria, nazionale, regionale prevede forme di valutazione ambientale preventiva, dovranno essere assoggettati alle procedure previste di cui ai seguenti provvedimenti normativi di riferimento, attualmente in vigore, riportati ai commi successivi, e loro eventuali future modificazioni.

2. La *Valutazione Ambientale Strategica (VAS – VALSAT)* comprende, ai sensi del Dlgs 152/2006, "l'elaborazione di un rapporto concernente l'impatto sull'ambiente conseguente all'attuazione di un determinato piano o programma da adottarsi o approvarsi, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale di approvazione di un piano o programma e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione". La normativa di riferimento è la seguente:

- Normativa comunitaria: Direttiva 2001/42/Ce del 27 Giugno 2001;
- Normativa nazionale: Dlgs 3 aprile 2006, n. 152
- Normativa regionale: L.R. 24 marzo 2000, n. 20; Del. C.R. 4 aprile 2001, n. 173.

3. La *Valutazione d'incidenza* (nelle aree SIC - ZPS) il cui oggetto e relativi contenuti sono definiti nel DPR 8 settembre 1997, n.357 "nella pianificazione e programmazione territoriale si deve tenere conto della valenza naturalistico-ambientale dei proposti siti di importanza comunitaria, dei siti di importanza comunitaria e delle zone speciali di conservazione. I proponenti di piani territoriali, urbanistici e di settore predispongono uno studio per individuare e valutare gli effetti che il piano può avere sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo. La normativa di riferimento è la seguente:

- Normativa comunitaria: Direttiva 92/43/CEE; Direttiva 79/409/CEE; Definizione di Aree protette contenuta nelle: Direttiva 92/42/CEE e Direttiva 79/409/CEE
- Normativa nazionale: D.P.R. 8 Settembre 1997 n.357 (coordinato al DPR 12 Marzo 2003 n 120); D.M. 3 Aprile 2000 (suppl. Ord. N.65 alla GU 23/10/1997 n.95 del 22/04/2000)
- L.R. 14 aprile 2004 n.7
- Normativa regionale: L.R. 17 Febbraio 2005 n. 6
- Del. G. RER 30 luglio 2007 n.11/91.

4. La *Valutazione di Impatto Ambientale* comprende, ai sensi del Dlgs 152/2006 "l'elaborazione di uno studio concernente l'impatto sull'ambiente che può derivare dalla realizzazione e dall'esercizio di un'opera il cui progetto è sottoposto ad approvazione o autorizzazione, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione dello studio ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale di approvazione o autorizzazione del progetto dell'opera e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione". La normativa di riferimento è la seguente:

- Normativa comunitaria: Direttiva 85/337/CEE del 27 giugno 1985; Direttiva 97/11/CE del 3 marzo 1997; Direttiva 2003/35/CE del 26 maggio 2003; Direttiva 96/61/CE del 24 settembre 1996
- Normativa nazionale: Dlgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.;
- Normativa regionale: LR 18 maggio del 1999 integrata e modificata dalla L.R. n.35/2000; D.G.R 15 luglio 2002, n. 1238.

5. *Autorizzazione Integrata Ambientale* – IPPC definito nel Dlgs 18/02/2005 n.59 come "il provvedimento che autorizza l'esercizio di un impianto o di parte di esso a determinate condizioni che devono garantire che l'impianto sia conforme ai requisiti del presente decreto." La normativa di riferimento è la seguente:

- Normativa comunitaria: Direttiva 96/61/CE del 24 Settembre 1996 (IPPC Integrated Pollution Prevention Control)
- Normativa nazionale: Dlgs 18 Febbraio 2005 n 59; Dlgs 152 del 3 Aprile 2006
- Normativa regionale: LR 11 ottobre 2004, n. 21.

Art. 10 **Strumenti preventivi per la compatibilità ambientale previsti dalla presente normativa**

1. Lo strumento urbanistico individua, tra i casi non sottoposti a procedure di compatibilità ambientale previsti dalla normativa sovraordinata di cui al precedente articolo, quelli per i quali è richiesto lo *Studio di compatibilità ambientale* di cui al presente articolo.

2. Devono essere soggetti a *Studio di compatibilità ambientale* i piani urbanistici (modalità di attuazione indiretta) purché non già sottoposti a **VAS** e inoltre, qualora siano interessate componenti dello *Spazio naturalistico* e/o del *Sistema paesaggistico ambientale*:

- gli interventi ad attuazione diretta condizionata a Progetto Unitario assistito da Atto d'Obbligo (**PUAO**) o Convenzione (**PUC**);
- i *piani aziendali ed interaziendali* ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
- i *progetti di recupero di allevamenti industriali dismessi* e i progetti per la realizzazione di nuovi impianti produttivi legati all'agricoltura.

Tale studio può essere richiesto anche in altri casi in cui si riscontrino elementi di criticità in relazione agli aspetti elencati al seguente c3 punto b).

3. Lo *Studio di compatibilità ambientale*, che dovrà costituire un documento allegato al piano o progetto, dovrà articolarsi come segue:

a) **QUADRO CONOSCITIVO** dell'esistente che individua le criticità ambientali, tenendo conto anche della **VALSAT** del PSC;

b) Analisi dei seguenti aspetti (check-list), da approfondire ove si riscontri la necessità, a seconda del tipo di intervento:

- Energia (elementi di bioedilizia, orientamento, forma geometrica edifici, locazione finestre, luce naturale, illuminazione pubblica, uso di risorse rinnovabili, ...)
- Mobilità
- Risorse Idriche (gestione acque meteoriche, acque di prima pioggia e/o acque reflue di dilavamento, acque di natura domestica ed industriale, collegamento ad impianto di depurazione, approvvigionamento idrico ecc.)
- Suolo, sottosuolo (indice di permeabilità, falda, ecc.)
- Verde, rete ecologica, habitat naturali (collegamento/interferenza con le reti ecologiche esistenti e/o di progetto, pianificazione del verde urbano, ecc.)
- Rifiuti (previsione isole ecologiche, collocazione cassonetti, altro, ecc.)
- Rumore (previsione livelli acustici, ecc.)
- Paesaggio (relazioni con l'area circostante, ecc.)
- Coesione sociale (pianificazione di parchi, piazze, servizi, ecc.)
- Altro (uso di materiali riciclati, eco-compatibili, ecc.);

c) Individuazione di interventi di mitigazione o compensazione;

d) Valutazione di compatibilità ambientale che sintetizzi il quadro definito sopra e verifichi la rispondenza ai principi di Sostenibilità Ambientale Comunali definiti nel PSC.

4. Per la valutazione dello "Studio di compatibilità ambientale" può essere istituito uno specifico Nucleo di Valutazione Interno al Comune integrando il Nucleo (**Nu.V.I.**) di cui all'art. 79 , composto dai tecnici competenti per le diverse discipline, nominato dal Direttore Generale che individua anche il coordinatore. Tale Nucleo dovrà verificare la compatibilità dei progetti anche richiedendo modifiche ed integrazioni ai progetti stessi.

Capo 6°

Riferimenti per la gestione

Art. 11

Coefficiente di conversione volumetrica

1. Il coefficiente di conversione volumetrica, pari a 3,20 è il valore numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della **Suc**, per ottenere il valore in metri cubi di un edificio ai fini dell'applicazione di disposizioni regionali e nazionali riferite ai valori volumetrici delle costruzioni.

Art. 12

Opere di pre-urbanizzazione

1. Per opere di pre-urbanizzazione s'intende l'insieme organico degli interventi necessari alla caratterizzazione ad alla bonifica dei siti coinvolti in processi di dismissione e/o riconversione produttiva. Le opere di pre-urbanizzazione dovranno essere realizzate dal proprietario del sito nella misura necessaria ad ottenere caratteristiche dei terreni coerenti con l'utilizzazione prevista. Le opere di pre-urbanizzazione possono essere realizzate anche a scomputo di oneri di urbanizzazione primaria qualora facciano parte del progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 13

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Le *opere di urbanizzazione primaria* sono:

- le strade urbane a servizio dell'insediamento e/o di quartiere;
- i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta in misura non inferiore a 4,00 m² per abitante convenzionale insediabile;
- le fognature, gli impianti di depurazione e le vasche di laminazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono e le polifore per le fibre ottiche;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato e il verde sportivo di valenza locale in misura non inferiore a 7,00 m² per abitante convenzionale insediabile;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi e alla pubblica viabilità a servizio degli insediamenti, anche se ricadenti al di fuori dell'area d'intervento;
- le reti infrastrutturali per le telecomunicazioni ed informatiche (quali le polifere per il cablaggio e la posa di fibre ottiche e simili) e l'installazione di cavidotti per reti di telecomunicazione ai sensi dell'art.40 della L. 166/2002.
- altre opere strettamente connesse e necessarie alla funzionalità dell'insediamento, anche in relazione alle particolari caratteristiche del contesto ambientale e da definire in sede di progetto di **PUA** e relativa convenzione.

Quote maggiori a 11 m² per abitante convenzionale insediabile destinate a verde e parcheggio possono essere definite dalle prescrizioni grafiche e normative relative a singole componenti dello spazio urbano.

Sono considerate opere di urbanizzazione primaria anche le opere esterne al comparto di intervento (**PUA**) strettamente necessarie alla sua attuazione, nonché le opere funzionali al completamento degli spazi verdi attrezzati, cioè non riconducibili per funzione e dimensione ad opere di urbanizzazione secondaria.

2. Le *opere di urbanizzazione primaria* devono essere realizzate di norma dal soggetto attuatore, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita delle aree. È comunque facoltà del Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere, anche in applicazione di quanto disposto dall' art.18 della LR 6/95. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle deliberazioni e delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

3. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- le strade urbane di scorrimento e penetrazione; le strade extraurbane; gli asili nido, le scuole materne, le scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo nella misura complessiva di 6,5 m² per abitante convenzionale insediabile;
- attrezzature per servizi sociali e sanitari, per pubblica amministrazione, per attività culturali e sociali, per il culto nella misura complessiva di 3.5 m² per abitante convenzionale insediabile;
- gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport di valenza circoscrizionale e/o superiore nella misura di 9 m² per abitante convenzionale insediabile;

La quota da destinare a tali opere – la cui articolazione è indicativa - non può complessivamente essere inferiore a 19 m²/per abitante convenzionale insediabile salvo maggiori prescrizioni grafiche e normative relative a singole componenti dello spazio urbano e dello spazio portuale.

4. Al di fuori dei casi di cui al precedente c1, la realizzazione di *opere di urbanizzazione secondaria* direttamente da parte del privato è disciplinata dalla normativa vigente in materia (Dlgs. n. 163 del 2006 e s.m.i.)

Art. 14

Asservimento di aree

1. Le aree asservite o da asservire alle costruzioni, esistenti e di progetto, corrispondono alle superfici fondiari nelle quali esse ricadono, di dimensioni tali che applicando ad esse l'indice di *utilizzazione fondiaria*, la quantità risultante corrisponde alla **Suc** dell'edificio; non è ammesso successivamente il frazionamento delle aree che hanno concorso a determinare la **Suc** edificata.

2. Non è ammesso asservire aree di altra zona omogenea ad aree esterne non contigue ad esclusione delle zone destinate alla produzione agricola.

3. L'asservimento di aree deve essere stipulato nelle forme di legge, registrato e trascritto alla conservatoria dei RR.II. ed allegato ai documenti della richiesta del permesso di costruire.

Art. 15

Registro degli asservimenti

1. L'Amministrazione Comunale provvede a registrare su specifico tematismo del Sistema Informativo Territoriale (SIT) comunale chiamato *Registro degli asservimenti*, le aree di pertinenza giuridica relative a ciascun permesso di costruzione per *Nuova costruzione (NC)* in attuazione del piano, sia nello *Spazio urbano* che in zona agricola.

Art. 16

Destinazione d'uso degli edifici

1. La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal titolo abilitativo edilizio. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile. In assenza dei documenti sopra citati, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione, producendo documentazione probante.

2. Il cambiamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, in conformità con la disciplina urbanistica vigente, è comunque subordinato all'adeguamento degli standard pubblici e privati connessi alla nuova destinazione.

3. Il soddisfacimento degli standard nella *Città storica* in quello a *Conservazione morfologica* e nella *Città consolidata o in via di consolidamento* a seguito del cambiamento di destinazione d'uso può essere assicurato attraverso la monetizzazione degli stessi secondo modalità e parametri da definirsi con specifico provvedimento dirigenziale sulla base dei costi reali delle opere e la stima del valore delle aree.

4. Non è considerato mutamento della destinazione d'uso ai sensi delle presenti *Norme Tecniche* quello che riguarda meno del 30% della **Suc** della *Unità immobiliare* e comunque per una **Suc** non superiore a 30 m².

Capo 7° Parametri edilizi: definizioni

ART. 17 Superficie utile complessiva (Suc)

1. SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA (Suc)

La *Superficie utile complessiva* è determinata, per tutte le destinazioni d'uso, dalla somma della *superficie utile (Su)* e della superficie accessoria (*Sa*) così calcolata: **Suc = Su.+ 60% Sa** ai sensi del DM 801 del 1977, con le specificazioni di cui ai successivi commi 3 e 4.

In ogni caso qualora la superficie accessoria superi il 60% della **Su**, la quota eccedente è da computarsi al 100%.

2. SUPERFICIE UTILE (Su)

La *Superficie utile (Su)* è costituita dalla somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori ed entro terra abitabili e/o agibili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e di finestre, e con l'esclusione delle superfici accessorie.

3. SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)

La Superficie accessoria (**Sa**), è data dalle somma delle superfici di pavimento, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, degli elementi sotto elencati:

- a) logge e o superfici coperte e non coperte, aperte su due o più lati, tipo: balconi, terrazze (salvo quanto specificato al c4, porticati, pensiline, tettoie, atri o gallerie, ballatoi ;
- b) vani ascensori, montacarichi ed elevatori, vani scala e scale in genere, interne ed esterne, calcolati in proiezione orizzontale a terra per una sola volta;
- c) superfici poste al piano interrato, al piano terra, aventi l'altezza interna netta non superiore ai m. 2,50, l'altezza all'estradosso finito del solaio sovrastante non superiore a ml. 3,00, e il rapporto di illuminazione non superiore ad 1/16, tipo: garage e/o autorimesse singole e collettive, ripostigli, cantine, lavanderie, archivi, depositi, magazzini;
- d) sottotetti, non ricadenti nella tipologia di cui al punto h del c4, e con altezza media non superiore a ml. 2,20.

4. Non concorrono comunque alla determinazione della Superficie accessoria e quindi della **Suc** le seguenti superfici di pavimento:

- a) di ascensori e di piattaforme elevatrici atti al superamento delle barriere architettoniche da installare in fabbricati esistenti alla data di applicazione della L. 13/89 e cioè il 10.08.89
- b) di cornicioni e/o sporti di gronda; oggetti architettonici; pensiline e tettoie per la parte con sporgenza inferiore ai m. 1,50
- c) lastrici solari, coperture piane, terrazze poste sull'ultimo solaio di copertura
- d) rampe di accesso a parcheggi e per il superamento delle barriere architettoniche
- e) delle scale esterne di sicurezza necessarie e richieste da Enti per l'adeguamento e il rispetto a norme specifiche
- f) delle strutture di arredo, gazebo e pergolati, delle strutture aventi caratteristiche di smontabilità e mobilità, quali: palloni presso statici, strutture geodetiche, coperture retraibili e strutture leggere, prive di rigidità propria, quali teli, membrane e simili
- g) delle cabine elettriche, dei manufatti tecnologici in genere di interesse generale, dei volumi tecnici, - come definiti al successivo art.20 - quale parte strettamente necessaria ed integrante degli impianti tecnologici, al fine del miglioramento delle condizioni ambientali, di vivibilità e del lavoro, del consumo energetico, ivi comprese le serre solari di cui al c3 dell'art.36
- h) dei sottotetti e/o soffitte per la parte la cui altezza interna sia inferiore a m. 1.80 – misurata ai sensi dell'art.25 - e sia altresì inferiore a m. 2.30, misurata all'estradosso dell'ultimo solaio del tetto con esclusione del manto di copertura; tale misura è ridotta a ml. 1,50 nel caso di copertura piana o con pendenza inferiore al 20%. Non è ammessa la realizzazione di balconi, logge e terrazze collegate a sottotetti con tali caratteristiche. Le parti eccedenti tali altezze concorrono al calcolo della Superficie utile o accessorie a secondo delle caratteristiche altimetriche e illuminometriche di cui al c3 punto c)
- i) di portici o gallerie pubblici e/o di uso pubblico
- l) dei vani interrati, di cui all'art.28, destinati a garage e/o a posti auto ricadenti in comparti e/o ambiti soggetti a strumento urbanistico preventivo in cui gli obiettivi di qualità edilizio-urbanistica ne prevedano espressamente la non computabilità , e/o in relazione a specifici meccanismi premianti, così come definiti dallo strumento urbanistico.

In particolare i garage e i posti auto ubicati nei vani interrati, a servizio di edifici ricadenti all'interno dello spazio urbano, con esclusione degli usi produttivi e rurali, purché finalizzati a migliorare la qualità urbana, la dotazione e fruibilità degli spazi pubblici e privati comuni, non concorrono al calcolo della superficie accessoria nei seguenti casi:

- 1) qualora ricadenti nella *Città storica* e nella città a conservazione morfologica al fine di dotare ogni unità immobiliare del relativo posto macchina, purché questo ne sia strettamente connesso e come tale non alienabile autonomamente;
- 2) qualora ricadenti in zone di completamento o in PUA già approvati alla data di approvazione del presente regolamento a servizio:
 - di unità edilizie plurifamiliari (a torre, a blocco e a schiera) destinate prevalentemente ad uso abitativo, purché i garage e i posti auto abbiano ingresso comune e la superficie scoperta sia destinata o a usi pubblici (p. es: piazza) o se destinata a usi privati sia permeabile e utilizzata a giardino per almeno il 50% della superficie di pertinenza della **Ue**;
 - di edifici ad uso direzionale, commerciale, ricettivo, per servizi pubblici e privati; purché i garage e i posti auto abbiano funzione collettiva e ingresso comune.
- 3) qualora nella città di nuovo impianto e/o da riqualificare favoriscano la realizzazione di spazi porticati, piazze, aree verdi e pedonali, usi commerciali e servizi privati, in particolare in Darsena di Città, nei corsi urbani(sud e nord), nelle centralità e negli assi di valorizzazione commerciale-turistica. Ciò dovrà essere specificatamente e disciplinato in sede di strumentazione urbanistica operativa e/o attuativa.
- 4) qualora siano destinati ad uso pubblico;
- 5) qualora vi siano specifiche previsioni in tal senso nelle norme di componente o zona del PRG e/o del RUE - POC.

5. La demolizione di tramezzi interni, nell'ambito sia di interventi sull'esistente che di varianti a progetti già assentiti, non determina in alcun caso aumento di **Suc**.

Art. 18

Volume del fabbricato (Vc)

1. Il *Volume del fabbricato (Vc)* è la figura solida della sagoma (art.30) tridimensionale dell'edificio, delimitato dal filo esterno delle facciate, dalle falde del tetto e dalla quota media del terreno sistemato.

Art. 19

Superficie di vendita (SV)

1. Per *superficie di Vendita (S.V.)* di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art.4 del Dlgs. 114/98), la misura della superficie o delle superfici destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

2. Per *superficie di vendita di un centro commerciale* si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
Per ulteriori definizioni e/o precisazioni, relativamente alle attività commerciali, non contenute nelle presenti norme, si rimanda a quanto espresso nei criteri per le autorizzazioni commerciali, da approvarsi e/o approvati con delibera di C.C. ai sensi della L.R.14/99 e loro eventuali successive modificazioni.

Art. 20

Volumi tecnici (Vt) – Cubature accessorie (Ca)

1. Per *Volumi tecnici (Vt)* e/o *Cubature accessorie (Ca)* devono intendersi, ai fini della esclusione del calcolo della **Suc** ammissibile, quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori, i vespai di altezza massima non superiore a m 1,20, i volumi necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrici, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazioni, elettrico, energetici da fonti rinnovabili ecc.). Sono considerate tali anche le centrali termiche qualora imposte da norme di legge, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie. Impianti che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio nei limiti della normativa.

2 I volumi tecnici devono essere dimensionati nello stretto necessario a soddisfare le esigenze tecniche degli impianti in essi contenuti e dell'immobile; a dimostrazione di ciò dovranno essere prodotti specifici elaborati grafici comprensivi degli ingombri da alloggiare e relativa relazione a firma di Tecnico Impiantista. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Art. 21 Altezza delle fronti (Hf)

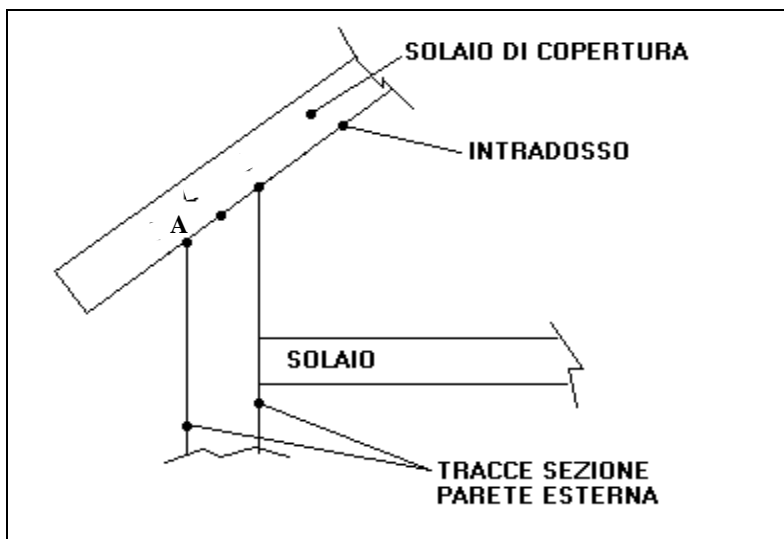
1. Ai fini dell'applicazione della **VI** e/o della determinazione delle distanze tra fabbricati e di questi dai confini di proprietà o di zona, l'altezza delle fronti negli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura è data dalla differenza tra la quota media d'imposta dell'intradosso del solaio di copertura e la quota del colmo strada, intesa come quota media rispetto al fronte. Se la quota del colmo strada non è definibile o è superiore a quella del terreno sistemato l'**Hf** va computata da questa ultima. L'altezza delle fronti è calcolata come media ponderale.
2. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza della fronte i corpi tecnici e la sagoma della copertura delimitata dalla linea di imposta e di colmo, i timpani di altezza inferiore a m 1,80.
3. I parapetti di balconi e terrazze nonché di frontalini non concorreranno a determinare l'altezza della fronte purché aventi altezza inferiore a m. 1,20.
4. Quando l'inclinazione della falda di copertura supera i 45 gradi, l'altezza della fronte si assume pari a quella del punto più alto della falda medesima. Tale criterio di misura si applica anche nel caso in cui la copertura ha andamento curvilineo non inscritto in un triangolo con angoli alla base di 45°.
5. Dette quote sono pertanto calcolate nei modi di cui agli schemi che seguono:

Schema A: intersezione reale:

Determinazione della quota d'imposta dell'intradosso del solaio di copertura:

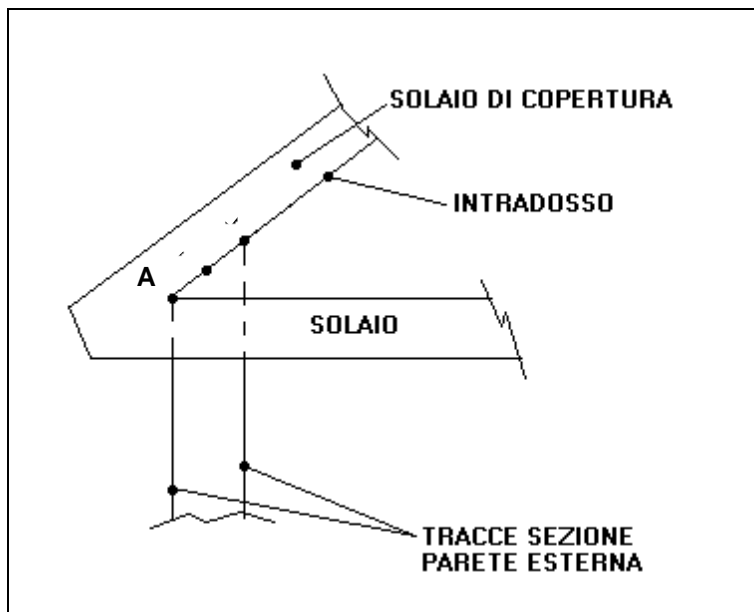
si considera l'intersezione col filo esterno della muratura, dell'intradosso della struttura portante di copertura (punto A).

Qualora la struttura portante della copertura sia in legno o metallo, il punto A è determinato dalla intersezione esterna del muro esterno con la struttura principale se l'interasse delle travi è minore o uguale a ml.1,25, con la struttura secondaria se tale interasse è maggiore a ml.1,25.



Schema B: intersezione virtuale:

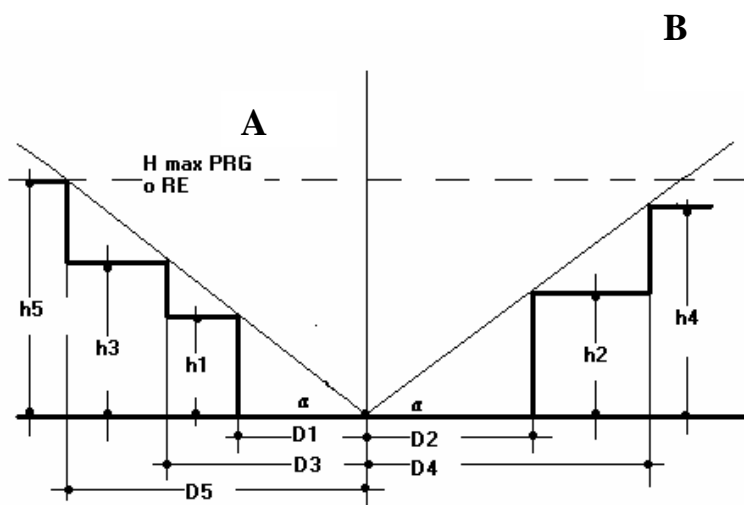
A differenza del precedente esempio, la determinazione del punto A è fissata prolungando virtualmente le tracce di sezione della parete esterna. Il criterio di calcolo è il medesimo.



Art. 22
Indice di visuale libera (VI)

1. Indice di Visuale libera - Rappresenta il rapporto che deve esistere fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, (escluse le fasce di rispetto), dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e/o edifici frontistanti, e l'altezza delle varie fronti.

Schema C:



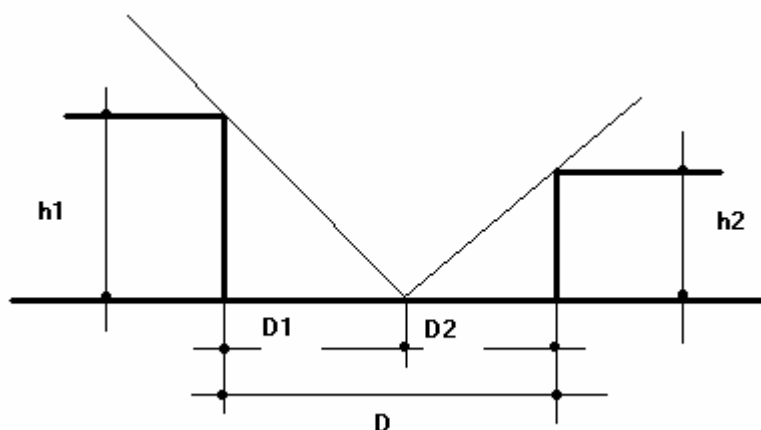
Caso generale: $D1/h1 = D2/h2 = D3/h3 = D/h = 0,5$ (posto $h=Hf$)
 $D=D1+D2=0,5 (h1+h2) \geq 10$ ml

Il profilo di ogni edificio, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa ortogonale, deve sempre essere contenuto verso un angolo di visuale libera costante.

2. La distanza fra le fronti dello stesso edificio e di edifici frontistanti risulterà dalla somma dei distacchi definiti dalla VI e pertinenti le fronti prospicienti. L'indice di Visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute che devono comunque osservare una distanza minima di ml.3.00.

Schema D:

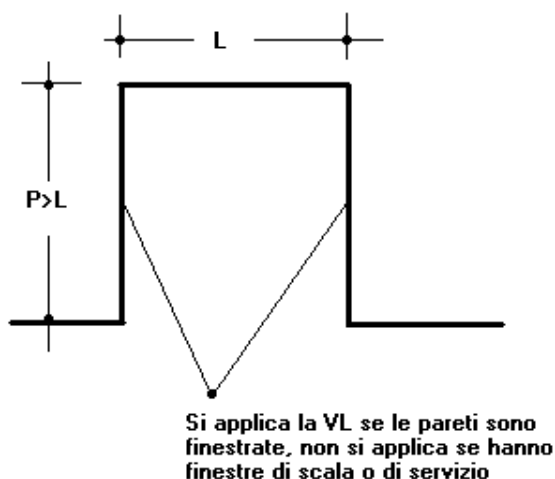
il distacco fra due fronti prospicienti di due edifici distinti che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti lo stesso edificio:



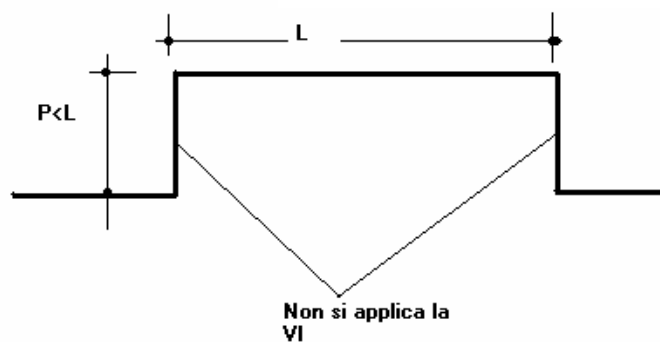
3. L'indice di Visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute o che abbiano finestre di scala. In corrispondenza degli angoli dei fabbricati le zone di visuale libera relative ai due fronti, non devono sovrapporsi, raccordandosi in linea retta e non in modo radiale.

Schema E:

4. Il criterio di VI non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze almetriche e/o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore della loro larghezza:



Schema F:



Art. 23 **Altezza massima (H max)**

1. L'altezza massima del fabbricato è determinata come altezza massima tra quelle delle varie fronti (**Hf**): sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, vani tecnici per impianti, antenne, campanili e strutture similari, elementi decorativi e di attrezzature per il gioco all'aperto.
2. L'altezza calcolata alla linea di gronda nei casi previsti per la *Città storica* è l'altezza dell'edificio calcolata alla sua gronda più alta, in caso di copertura piana questa va determinata all'intradosso del solaio di copertura.

Art. 24 **Misura della distanza (D)**

1. Le distanze dai confini si misurano su un piano orizzontale a partire dal perimetro e/o dalla proiezione dei manufatti edilizi che costituiscono **Suc**, così come precedentemente definita, salvo quanto successivamente specificato.
2. Le distanze dai confini si misurano in modo radiale.
3. Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto, che determini **Suc**, dai confini di componente o zona (escluse le fasce di rispetto o confini di componente per specifica norma di cui alla parte seconda), di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, sono stabilite nelle norme di componente e/o nelle tavole di piano. Per la *Città storica* valgono le distanze definite dal Codice Civile.
4. La distanza **D** di un edificio da un altro edificio si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, come definito all'art.29, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui al successivo comma.
5. Per le misure delle distanze, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui alle presenti norme.

Art. 25 **Altezza interna locali**

1. L'*altezza interna* (**Hi**) del locale è determinata dalla distanza netta tra il pavimento ed il soffitto misurata senza tener conto delle eventuali travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.
Nei soli casi in cui la presenza di travi e/o irregolarità costituisca un'orditura tale da determinare un reale abbassamento (e per il numero delle travi presenti e per il ridotto interspazio tra di esse) dell'altezza utile interna, quest'ultima deve essere misurata all'intradosso delle travi (al riguardo si prende come riferimento un interasse di ml.1,25).
2. Quando il soffitto del locale è inclinato o voltato, o comunque non presenta andamento uniforme, la misura media convenzionale viene ricavata dal rapporto tra il volume netto interno del locale e la superficie del suo pavimento, che determina l'*altezza virtuale*; escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero altezza inferiore a ml. 1,80.
3. Ai fini del calcolo della **Suc** il criterio di misurazione dell'altezza per i sottotetti è fissato dal precedente art.17.

Capo 8° **Elementi edilizi: definizioni**

Art. 26 **Tipologie edilizie**

1. Per *edifici unifamiliari*, ovvero *casa singola*, si intendono gli edifici singoli con fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad un'unica particella. Tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una schiera.

Ai fini della gratuità del titolo edificatorio devono essere osservate le seguenti limitazioni:

a) il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento;

b) pur comprendendo un unico alloggio, non devono essere presenti una o più **UU.II.** autonome destinate ad attività diverse dalla residenza (ad esempio: attività commerciali, artigianali, magazzini, ecc.).

2. Per *casa binata* si intende l'edificio costituito da due unità immobiliari terra-tetto, a destinazione residenziale, ciascuna delle quali aperta su almeno due lati verso terreno di pertinenza e proprietà esclusiva, separate tra di loro da un tratto verticale di muratura in comune che unisca, senza soluzioni di continuità, le fondazioni alla copertura. Fanno parte della casa binata le rispettive autorimesse, anche se censite separatamente ai fini catastali. La presenza di magazzini, uffici od altre unità con destinazioni d'uso comunque diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla presente definizione. La casa binata non è soggetta ad alcun vincolo di simmetria né di identità dimensionale tra le due unità immobiliari residenziali che la costituiscono, ma non è ammesso alcuno spazio, sia dell'edificio, come dell'area scoperta o dei percorsi di accesso, in comune.

3. Per *casa a schiera* si intende l'edificio costituito da unità immobiliari, aperte con almeno due lati su area scoperta condominiale o di proprietà esclusiva, accorpate in numero superiore a due e separate da tratto verticale di muratura in comune che unisca, senza soluzioni di continuità, le fondazioni alla copertura. Fanno parte della casa a schiera le rispettive autorimesse, anche se censite separatamente ai fini catastali. La presenza di magazzini, uffici od altre unità con destinazioni d'uso comunque diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla presente definizione. La casa a schiera non è soggetta ad alcun vincolo di simmetria né di identità dimensionale tra le varie unità immobiliari residenziali che la costituiscono; è ammesso che siano presenti parti di superficie esterna condominiali, purché queste non siano limitate esclusivamente ai percorsi di accesso ma comprendano anche spazi verdi.

4. Per *casa a blocco* si intende l'edificio, costituito da più unità immobiliari con destinazioni d'uso conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico, o comunque, nel caso di fabbricati esistenti, legittime, senza limitazione della distribuzione di tali unità in senso verticale o in senso orizzontale. L'edificio a blocco deve essere dotato di accesso condominiale e di parti comuni, con l'eccezione dovuta al caso che le limitate dimensioni dell'edificio ed il particolare posizionamento delle unità, consentano un accesso indipendente ed aree di pertinenza esclusiva per ciascuna o più unità.

Art. 27 **Superfettazione edilizia e opere incongrue**

1. Si intendono per "superfettazioni" le parti, in genere di epoca recente, incongrue all'impianto originario dell'edificio e agli ampliamenti organici del medesimo il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o dell'ambiente circostante. Ai sensi del PRG e/o del RUE si definiscono pertanto opere incongrue le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi (art.10 L.R. n. 16/2002). Per analogia, rientrano fra le superfettazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente e comunque tutti i manufatti con H max al colmo inferiore a m.2.50, che non siano coevi e complementari all'edificio originario di valore storico-architettonico; testimoniale; tipologico-documentario.

2. Rientrano fra esse, in particolare, anche:

- le aggiunte incongrue ad edifici residenziali, quali tettoie, pensiline, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni (solo se costituisce un secondo servizio igienico oltre a quello eventualmente già presente all'interno dell'edificio), baracche e prefabbricati di qualsiasi genere,

- manufatti privi di rigidità propria costituiti in genere da materiale improprio;
- i capannoni, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie.

3. Gli interventi edilizi, in conformità al PRG e/o al RUE, devono concorrere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie. Sono inderogabili le norme che stabiliscono l'obbligo dell'eliminazione delle superfetazioni edilizie.

Art. 28

Piano di un edificio

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

2. Il piano dell'edificio può essere così definito in base alla posizione che esso assume rispetto alla quota media del terreno esterno circostante sistemato (ovvero esistente se non è prevista la sua sistemazione in progetto e comunque rispetto alla quota del colmo stradale e/o aree pubbliche limitrofe), pavimentato o no. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie.

Piano seminterrato: il piano di un edificio il cui intradosso del solaio di copertura si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota superiore a 60 cm. rispetto alla quota media del terreno sistemato e comunque rispetto alla quota del colmo stradale e/o aree pubbliche limitrofe; contestualmente il piano di calpestio dovrà trovarsi ad una quota inferiore alla suddetta quota di riferimento;

Piano interrato: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani con quota dell'intradosso del solaio di copertura che non eccede la quota di 60 cm. rispetto alla quota media del terreno sistemato e comunque rispetto alla quota del colmo stradale e/o aree pubbliche limitrofe;

Piano fuori terra: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati e quindi considerati come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi ad una quota non inferiore a 0,30 ml. rispetto alla quota del terreno circostante;

Piano terra: il piano fuori terra di un edificio il cui pavimento si trovi ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 1,00 ml;

Piano ammezzato: si definisce tale un piano interposto tra il primo piano fuori terra ed il successivo (ovvero tra due piani), di altezza generalmente inferiore a quella degli altri piani;

Piano in elevazione: rialzato, primo, secondo, ecc., sono tutti gli altri piani dell'edificio, il cui pavimento si trova ad una quota superiore a quella definita per il piano terra;

3. L'**attico** è il piano abitabile situato immediatamente sopra l'ultimo piano ed è in tutto od in parte arretrato rispetto al filo esterno di facciata e dispone di un terrazzo al piano, formato nella zona di arretramento. Sopra un piano attico può aversi un ulteriore piano (superattico), sia una mansarda.

Art. 29

Fronte dell'edificio (Fe)

1. Per fronte o parete dell'edificio si intende la proiezione, su di un piano verticale delle superfici in elevazione dell'edificio ognuna delle quali determinerà una specifica distanza.

2. Il fronte dell'edificio è quindi la figura piana delimitata dai vari spigoli – verticali, orizzontali e inclinati – che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico. La fronte si identifica con le singole porzioni di parete.

Art. 30 **Sagoma edificio**

1. **Sagoma dell'edificio** = E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (con la sola esclusione degli aggetti, quali balconi, pensiline e cornicioni, delle porzioni interrato dell'edificio, nonché dei vani tecnici, delle scale esterne, dei comignoli, dei caminetti e delle canne fumarie) con riferimento a proiezioni sia sui piani orizzontali che sui piani verticali. Si considerano ininfluenti modeste modifiche relative alle coperture tese a riordinare più falde allo scopo di evitare salti di falda o frammentazione delle stesse oppure a formare pendenze adeguate.

Si considera modifica alla sagoma la sostituzione di una copertura a falda con una piana e non viceversa.

Art. 31 **Parete finestrata, cieca prospiciente**

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più vedute ai sensi delle norme del Codice Civile Libro III, Titolo II, Sez. VII. Una parete priva di vedute o dotata solo di porte con infissi non trasparenti è intesa come cieca.

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

3. Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta. Per affacciamento diretto, si intende la proiezione ortogonale rispetto al piano della veduta, del suo asse mediano.

4. Le fronti esterne delle superfici porticate devono considerarsi come pareti finestate.

Art. 32 **Soppalco**

1. Per soppalco si intende la superficie praticabile aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso mediante l'interposizione parziale di una struttura portante orizzontale. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, la struttura non può essere considerato soppalco.

2. Per la realizzazione di soppalchi che possono intersecare vani finestra o balconi di prospetti esterni, va osservata una distanza non inferiore a ml. 1.20 tra la parete interessata e la linea di proiezione sul piano orizzontale del soppalco.

3. La definizione si applica sia agli interventi sull'esistente, sia a quelli di nuova costruzione quando realizzano la configurazione tipologica descritta.

4. I soppalchi dovranno essere realizzati in ottemperanza alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni e antisismica.

Art. 33 **Portico, loggia, balcone, ballatoio, terrazza, veranda, androne**

1. Per portico si intende uno spazio coperto posto al Piano Terra, luogo di passaggio o sosta, delimitato con colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio soprastante. Nel caso di edificio sovrastante la proiezione del medesimo individua il perimetro dell'area porticata.

2. Per loggia si intende uno spazio coperto prospettante direttamente all'esterno delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione, aperta da almeno un lato ed in diretta comunicazione con uno spazio di attività principale di cui al requisito cogente 7.2.1. Non sono ammesse logge a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità e non contribuiscano alla formazione di **Suc**.

3. Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, delimitato da parapetto e sostenuto da mensola o a sbalzo ed aperto su almeno due lati. Non sono ammessi balconi a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità e non contribuiscano alla formazione di **Suc**.

4. Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso allo scopo di disimpegnare più unità immobiliari. Non è ammessa la loro chiusura, anche con semplice infisso a pacchetto.

5. Si definisce terrazza uno spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, e a copertura di ambienti sottostanti, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti. Non sono ammessi terrazzi a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità e non contribuiscano alla formazione di **Suc**.

6. Si definisce veranda una loggia, un portico o un balcone chiuso da vetrate.

7. Si definisce androne un ambiente di passaggio, coperto e piuttosto ampio, situato al piano terreno, tra il portone di ingresso e il cortile o la scala; qualora aperto alle estremità si definisce androne passante.

Art. 34 **Tettoia, pensilina, cavana**

1. La tettoia è una struttura sorretta da pilastri isolata o adiacente a fabbricati che copre uno spazio aperto e priva di qualsiasi tamponatura laterale. La tettoia è usualmente adibita alla protezione di materiali o cose.

2. La pensilina è una struttura a sbalzo sporgente da un edificio oppure isolata, con la funzione di proteggere dalla pioggia o dal sole, priva di qualsiasi elemento di chiusura laterale.

3. Si definisce cavana una tettoia chiusa su tre lati che serve da rimessa alle imbarcazioni lungo i canali, fiumi, valli e piallasse. La struttura generalmente costruita in materiale ligneo leggero può assumere anche l'aspetto di capanna o pensilina.

Art. 35 **Pergola, gazebo**

1. Per pergola si intende un telaio, privo di fondazioni, (semplicemente infisso o ancorato al terreno), facilmente smontabile e amovibile, leggero, formato da intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra utilizzando piante rampicanti o coperture telate; come tali sono costituiti da elementi leggeri fra loro assemblati in modo tale da costituire un insieme di modeste dimensioni. La struttura, con altezza massima di ml.3,00, deve essere costituita esclusivamente da montanti e traverse in legno, metallo o ghisa, a sostegno di piante rampicanti o teli.

2. Si definisce gazebo un chiosco da giardino, con pianta a forma di poligono regolare (circoscrivibile ad un cerchio), aperto su tutti i lati, con funzione panoramica. La struttura è isolata e posta ad almeno m 3,00 dagli altri fabbricati e dai confini di proprietà, priva di fondazioni ed eventualmente ancorata al terreno, con altezza massima di ml. 3,00 e superficie coperta massima di m² 16, in legno, metallo o ghisa, non può essere tamponata con materiale di alcun genere e tipo, può essere invece coperta con tela o stuoie in canna o bambù o legno o similari.
Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente propria sede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

3. La pergola e il gazebo, in quanto elementi di arredo e funzionali all'uso dell'area verde o cortilizia, non concorrono alla formazione della superficie pavimentata nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile, purché la pavimentazione sia solo in lastre amovibili.

4. L'installazione di pergole o gazebo nella *Città storica* o a Conservazione Morfologica e nelle aree di pertinenza di edifici di valore storico-architettonico, di valore testimoniale e di valore tipologico-documentario presuppone la presentazione di denuncia di inizio attività mentre nelle zone sottoposte a vincolo di conservazione ambientale-paesaggistico di cui al Dlgs n. 42/2004 richiede la sola preventiva autorizzazione ambientale.

Art. 36 **Serre**

1. Si definisce serra mobile un ambiente chiuso, di solito protetto da teli o da lastre in polycarbonato (o materiali simili) ove si coltivano piante in condizioni climatiche particolari e finalizzate ad usi agricoli. La struttura è costituita da materiale facilmente amovibile e non richiede opere murarie o metalliche significative e non è collegata funzionalmente e strutturalmente ad altre opere edilizie.

2. Per serra fissa si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

3. Si definiscono **serre solari** i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare nei periodi autunnali e invernali, che funzionano come collettori solari che combinano guadagno diretto e indiretto, possono essere applicati sui balconi e/o integrati nell'organismo edilizio.

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre solari, essendo componentio bioclimatici addossati od integrati agli edifici, possono essere scomutate ai fini del calcolo della **Suc**, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) siano integrate nelle facciate dell'edificio esposte nell'angolo compreso Sud/Est, Sud/Ovest;
- b) abbiano una profondità non superiore a 1 metro;
- c) i locali retrostanti mantengano i prescritti requisiti di ventilazione e di illuminamento naturale;
- d) siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- e) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
- f) deve essere allegato un progetto che valuti il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra. Inoltre il progettista, attraverso calcoli energetici, deve dimostrare la funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare.

4 Le serre di cui al precedente primo comma non sono soggette a titolo abilitativo mentre quelle del secondo comma sono soggette a Permesso di costruire e le serre solari, di cui al terzo comma, a DIA. Nelle zone sottoposte a vincolo di conservazione ambientale-paesaggistico di cui al Dlgs n. 42/2004 è comunque necessario acquisire l'autorizzazione ambientale.

Art. 37 **Vasca e piscina**

1. E' definita **vasca** qualsiasi struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione. La vasca deve essere priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua. Qualora la superficie occupata, qualunque sia la sua funzione, ecceda 20,00 m² o la capacità di 10,00 m³ (tali valori sono raddoppiati nell'ambito delle zone agricole), la vasca è soggetta a DIA. Negli altri casi l'intervento rientra nella definizione di manutenzione ordinaria del verde e non è soggetto né a permesso di costruire né a DIA.; nel caso di edifici o aree vincolate ai sensi delle parti II o III Dlgs n. 42/2004, prima dell'inizio dei lavori l'interessato dovrà premunirsi rispettivamente del prescritto Nulla-Osta della SBAP. o dell' Autorizzazione Ambientale e, dove necessario, del parere del Parco del Delta del Po. La vasca (se non di laminazione) è considerata superficie impermeabile ai fini del calcolo dell'invarianza idraulica di cui ai vigenti Piani Stralcio di Bacino.

2. E' definita **piscina** la struttura accessoria, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque. E' considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere realizzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua. La piscina deve consentire una profondità minima dell'acqua non inferiore a cm. 50. La piscina, ai fini del calcolo dell'invarianza idraulica di cui ai vigenti Piani Stralcio di Bacino, è considerata superficie impermeabile. Nel caso di edifici o aree vincolate ai sensi delle parti II o III Dlgs n. 42/2004, prima dell'inizio dei lavori l'interessato dovrà premunirsi rispettivamente del prescritto Nulla-Osta della SBAP. o dell' Autorizzazione Ambientale e, dove necessario, del parere del Parco del Delta del Po. L'intervento di installazione è soggetto a DIA.

3. Sono **piscine stagionali** i contenitori, semplicemente appoggiati al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere, utilizzabili per la balneazione anche se non provvisti di trattamento sanitario delle acque. L'intervento di installazione di piscine stagionali è attività edilizia libera è soggetto a DIA nei casi di superficie > 20 m² o di capacità > 10 m³.

Art. 38 **Impianti tecnici e tecnologici**

1. Sono compresi fra gli impianti tecnologici quelli di sollevamento delle acque, i depuratori, quelli per i servizi di rete (telefonici, elettrici, gas, acqua, Gestore del ciclo Idrico Integrato, ecc.) e quelli per il risparmio energetico, idrico e per la produzione di energia da fonti rinnovabili. In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme tecniche e ambientali vigenti in materia.

2. Gli interventi di revisione o installazione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti, sono subordinati a denuncia di inizio attività (DIA).

3. La costruzione di stazioni di telefonia e/o di radiobase è disciplinata dall' art.126.

Art. 39 **Box Mobili**

1. Si intendono box mobili strutture per ricovero auto estensibili o a soffietto, di altezza massima non superiore a 2,00 m. Tali strutture devono essere installate nel rispetto delle norme del Codice Civile e non devono arrecare pericolo o intralcio alla visibilità viaria, né alterare la qualità architettonica – ambientale del contesto oggetto di intervento.

2. Non è consentita la realizzazione di box mobili nelle zone di vincolo ambientale di cui al Dlgs n. 42/2004 e all'interno della *Città storica*.

3. Nelle zone espositive, produttive e commerciali l'altezza massima è elevata a ml. 3,50.

Capo 9°

Applicazione dei parametri edilizi

Art. 40

Lotto edificato e ineditato

1. Per lotto ineditato si intende un'area libera da manufatti edilizi il cui uso, le caratteristiche e l'accessibilità ne rendono possibile una edificazione autonoma. Di converso si deve intendere lotto edificato l'insieme di tutte le superfici funzionalmente collegate alla costruzione esistente alla data di approvazione del presente regolamento, l'area di pertinenza comprende anche quei mappali marginali, non autonomamente accessibili e/o utilizzabili ai fini edificatori; in ogni caso deve considerarsi l'intera superficie che ha concorso a determinare la superficie utile dell'edificio esistente.

Art. 41

Stato esistente

1. Al fine dell'applicazione degli indici e delle norme del presente regolamento, qualora si faccia riferimento allo stato esistente o preesistente, questo, in assenza di una espressa e diversa indicazione della specifica norma, è da intendersi riferito a quello esistente alla data di approvazione del presente regolamento.

2. Quanto sopra vale anche per gli immobili o loro parti per i quali sia stata rilasciata concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.31 della Legge n.47/85 e/o successivi provvedimenti di legge in tema di sanatoria edilizia. In sostanza in caso di esistenza di opere abusive oggetto di domanda di condono e/o già condonate (sanate) insistenti sul medesimo lotto, queste debbono essere computate ai fini del rispetto degli indici, delle destinazioni d'uso in relazione a nuovi interventi edilizi che si vogliono realizzare. Non possono essere ricostruite (questo in relazione a qualsiasi tipologia di intervento edilizio) alle preesistenti distanze, se non conformi alla normativa vigente, ed in ogni caso quando trattasi di manufatti le cui caratteristiche tecniche-costruttive siano improprie e/o tali da configurare un insieme di elementi male assemblati e privi di rigidezza propria e di scarsa consistenza statica, configurabili come superfetazioni e quando il risultato è quello di ottenere una costruzione stabile con connotati completamente diversi tali da perdere le caratteristiche fondamentali del manufatto originario.

3. La verifica della **Suc** deve essere condotta utilizzando, sia per lo stato precedente che per quello posteriore l'intervento, i criteri di calcolo di cui al presente regolamento, previa determinazione della capacità edificatoria secondo quanto prescritto dalle specifiche norme di componente e/o zona.

Art. 42

Distanza fra edifici (D2)

1. La distanza fra edifici è la distanza minima intercorrente fra edifici calcolata nel modo che segue.

2. La distanza fra edifici si misura come distanza tra fronti o pareti antistanti sulle rette perpendicolari ai piani di tutte le facciate.

3. Le pareti si dicono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque delle pareti o fronti incontra la parte opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esiste tale condizione.

4. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti, va comunque rispettata una distanza di ml. 3,00 misurata in modo radiale.

5. La misura di detta distanza non tiene conto degli elementi aggettanti quali balconi e pensiline. Gli elementi aggettanti, balconi e pensiline, dovranno comunque rispettare una distanza minima di metri 3,00 dai confini, salvo quanto diversamente prescritto.

Art. 43

Distanza dai confini di proprietà e di zona (D1)

1. Salvo quanto diversamente disposto dalle norme di componente o zona e/o dalle planimetrie di PRG e/o di RUE, la distanza minima dai confini di proprietà, demaniali o di componente e/o zona è di m. 5,00

misurata dai muri perimetrali per tutti gli elementi costitutivi la **Suc**. Balconi e pensiline possono rispettare la distanza di m. 3,00.

2. Salvo che non sia diversamente disposto, la costruzione di qualsiasi manufatto che non determini **Suc** deve rispettare comunque la distanza minima dai confini di proprietà e di componente o zona di ml 3,00. Il confine di componente o zona che si considera ai fini della misura della distanza è soltanto quello che delimita componenti omogenee classificate dal PRG e/o dal RUE: trascurando quindi le delimitazioni in sottocomponenti.

3. Nel caso di interventi tesi al recupero edilizio la costruzione di pensiline a sbalzo e cornicioni che non concorrono a formare **Suc** nonché la costruzione di balconi potrà osservare, in deroga alla disposizione del precedente comma, una distanza minima dai confini di proprietà e di componente o zona di ml. 1,50.

4. Gli impianti sportivi e ricreativi con copertura retrattile o avente caratteristiche di mobilità e facile rimozione quali palloni pressostatici, tensostrutture, strutture geodetiche e similari rispettano una distanza minima dai confini di proprietà e di componente o zona di ml. 3,00. Costruzioni o loro parti che siano completamente interrato, rispetto al livello del terreno esistente in corrispondenza del confine di proprietà, devono rispettare, ivi comprese le piscine scoperte, la distanza di ml. 1,50.

5. Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche esistenti, la distanza va riferita al confine stradale, anche se non coincidente con il confine di proprietà. In ogni caso vanno rispettati gli eventuali allineamenti fissati nelle tavole e/o nelle norme di componente o zona del PRG e/o del RUE.

Art. 44 Distanza dal confine stradale (Dc)

1. La distanza dal confine stradale è fissata dal PRG e/o dal RUE e/o dal POC in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa ai sensi dell'art.26² del regolamento di attuazione del Codice della Strada o a distanza maggiore così come disposto dall'art.11.5 delle NTA del PTCP e riportato nelle tavole di piano.

2. In caso di non corrispondenza fra le indicazioni grafiche riportate nelle tavole di piano e le prescrizioni del Codice della Strada e suo Regolamento, prevalgono queste ultime.

² art.26

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a. 60 m per strade di tipo A;
- b. 40 m per strade di tipo B;
- c. 30 m per strade di tipo C;
- d. 20 m per strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, c 1, n. 52, del Codice;
- e. 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- f. 30 m per le strade di tipo A;
- g. 20 m per le strade di tipo B;
- h. 10 m per le strade di tipo C.

4. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a. 5 m per le strade di tipo A, B;
- b. 3 m per le strade di tipo C, F.

5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al c 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

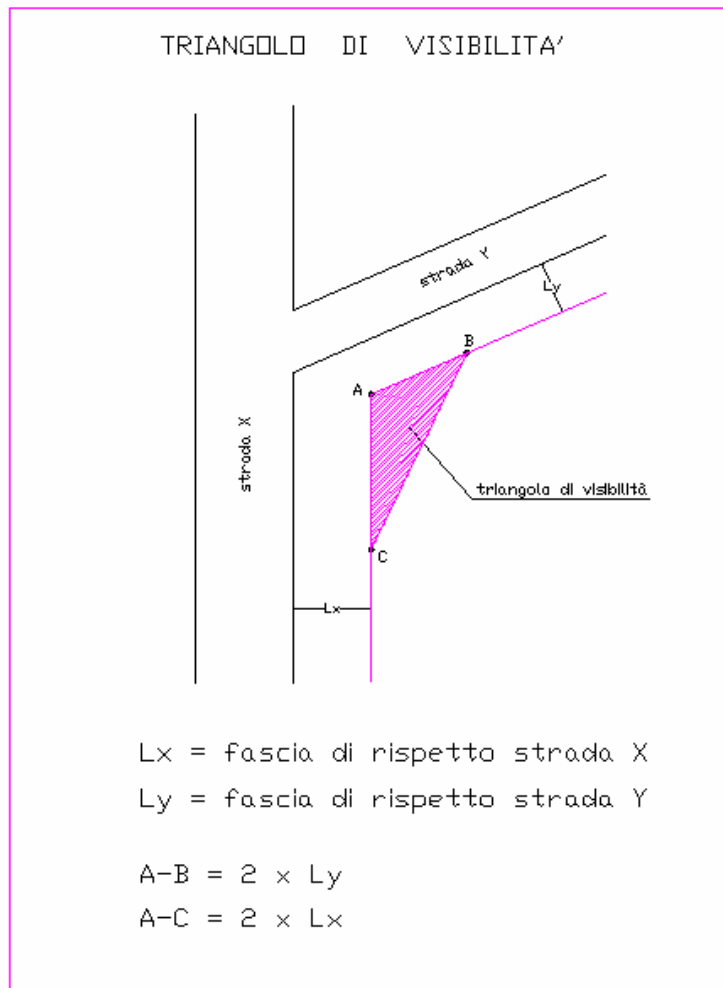
8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al c 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 e 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.

3. Per quanto riguarda la fascia di rispetto e l'area di visibilità nelle intersezioni (triangoli di visibilità) e nelle curve al di fuori dei centri abitati si rimanda a quanto disposto dagli artt. 16 e 17 del Codice della Strada e dall'art.27 del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

4. Nello schema allegato è rappresentato il triangolo di visibilità riferito ad una intersezione tipo con i necessari riferimenti per la determinazione dello stesso.

5. Dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al DPR 30/03/2004 n.142.



Art. 45
Distanza dal confine ferroviario

1. La distanza dalla zona o dal binario ferroviario è fissata dagli strumenti urbanistici in osservanza dell'art.235 della legge n.2248/1865 e degli articoli 49 e 50 del DPR n.753/1980. In assenza di tali specifiche indicazioni, i valori da rispettare sono:

- a) fuori dai centri abitati m. 40.00 da ambo i lati da misurarsi dal limite di zona (recinzioni a non meno di m. 6.00 dalla rotaia più vicina)
- b) nei centri abitati m. 30.00 da ambo i lati da misurarsi dal limite di zona (recinzioni a non meno di m. 6.00 dalla rotaia più vicina)
- c) non sono ammesse in nessun caso costruzioni in confine
- d) anche i vani tecnici dovranno rispettare le sopra citate distanze.

2. Eventuali deroghe alle distanze di cui al precedente comma, sono ammesse, previo nulla osta della Rete Ferroviaria Italiana preposto nei casi di necessità, nel caso di ampliamenti di edifici fino al filo dell'allineamento definito anche da edifici vicini preesistenti e in caso di fasce di verde di filtro.

3. Per distanze inferiori a m 250 dal binario ferroviario gli edifici da realizzare devono soddisfare quanto previsto dal DPR 459/98 recante norme di esecuzione in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario.

Art. 46
Distanza fra elementi (De)

1. La distanza minima fra balconi, ballatoi, verande frontistanti ricadenti nell'ambito della stessa proprietà non potrà comunque essere inferiore a ml. 3,00.

Art. 47
Riduzione delle distanze

1. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile) non si applica:

- a) ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, ecc.); la distanza delle costruzioni dalle cabine elettriche deve essere rispettata in ml. 3,15 e comunque nel rispetto del requisito minimo di qualità prescritto dalla L.R. 30/2000 e s.m.i.;
- b) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc.); portici (solo al piano terra e frontistanti strade pubbliche), sia pubblici che privati vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- c) alle strutture di arredo urbano pubbliche (chioschi, gazebi, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche, ecc.); allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici esercizi;
- d) agli interventi su edifici abitabili o agibili alla data di entrata in vigore della L. 13/1989 del 10.02.1989 (10.08.1989) per realizzare ascensori atti al superamento delle barriere architettoniche;
- e) alle strutture leggere e modeste di sostegno di pergolati, tendoni, voliere, ecc.;
- f) agli interventi su edifici abitabili o agibili alla data di entrata in vigore delle presenti norme per realizzare una coibentazione a cappotto sulle pareti esterne, qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore a cm. 10;
- g) agli interventi su edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme per realizzare scale antincendio e/o di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di legge;
- h) a gradini e/o scivoli atti a superare un dislivello non superiore a ml. 1,00, tra piano di campagna e il piano di calpestio del 1° solaio fuori terra; bocche di lupo;
- i) costruzione di campi per attività sportive e ricreative purché privi di qualsiasi manufatto edilizio;
- l) le norme sulle misure minime delle distanze non si applicano per la realizzazione di recinzioni, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada e rampe a cielo aperto di accesso a vani interrati/seminterrati.

Art. 48
Allineamenti

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici, la ricostruzione degli stessi, l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.

2. Qualora non sia individuabile l'allineamento prevalente oppure trattasi di strade o fronti di strade inedificate, dovrà essere rispettata la distanza minima prevista dalle norme di zona.
3. Il Dirigente responsabile potrà consentire o imporre, motivatamente, allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dalle presenti norme, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.
4. Non concorrono a determinare l'allineamento i balconi, le pensiline a sbalzo, le scale esterne, gli ascensori e i manufatti condonati.

Art. 49

Costruzione a confine, in aderenza, con progettazione unitaria planivolumetrica

1. In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato e trascritto alla conservatoria dei RR.II. ed allegato ai documenti della richiesta di permesso edilizio, è consentito costruire sul confine di proprietà e/o in aderenza eccedendo i limiti del profilo della parete esistente; in tal caso la progettazione unitaria dell'intervento sarà oggetto di rilascio di permesso di costruire la cui attuazione potrà avvenire anche in tempi diversi.

La realizzazione contestuale degli interventi, nel caso di due o più lotti contigui, previsti nel progetto unitario di cui sopra o nell'ambito di progettazione urbanistica preventiva approvata non richiede comunque l'obbligo dell'atto di stipula di cui sopra.

2. E' consentita la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti a confine nei limiti del profilo della parete esistente.

3. Le prescrizioni di cui ai precedenti articoli 22, 24, 42, 43, 44, vanno comunque rispettate anche qualora gli edifici e/o pareti, in tutto o in parte, siano funzionalmente e strutturalmente collegati da elementi edilizi quali: tettoie, pensiline, elementi decorativi, pergole, mensole, terrazzi, portici e comunque da qualsiasi altra tipologia di collegamento.

4. Gli edifici posti in confine e/o a distanza inferiore a quella minima prevista dalle presenti norme e con H max al colmo del tetto inferiore o uguale a ml. 3,00 non possono essere sopraelevati.

Art. 50

Parametri per il calcolo del contributo di costruzione

SUA – SNR

1. La superficie utile abitabile (**SUA**) per la funzione abitativa, è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (**SNR**).

2. La superficie non residenziale (**SNR**) per la funzione abitativa, si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, terrazze praticabili, cantinole, soffitte, scale interne (la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta) e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella **SNR** i locali sottotetto aventi altezza netta interna inferiore a ml.1,80 (calcolata ai sensi del precedente art.25).

SN – SA

1. La superficie utile per le funzioni non abitative (**SN**), (quali per esempio: funzioni direzionali-commerciali, produttive, alberghiere, agricole, ecc.) è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

2. Per le funzioni non abitative (quali per esempio: quelle direzionali-commerciali, produttive, alberghiere, agricole, ecc.) la superficie accessoria (**Sa**) si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico (anche ai sensi dell'art.1 della legge n.46/90) necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

SC – ST

1. La superficie complessiva **SC** è data da: **SC = SUA + 60% SNR**. Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica la **SC** è data da: **SC = Sua + 60% (SNR+SpK)** ai sensi del D.M. n. 801/77, dove **SpK**, superficie parcheggi, si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra (se coperti) ed escluse eventuali rampe di accesso.

2. La superficie totale **St** è data da: **St = SN + 60% Sa**.

Capo 10°

Titoli abilitativi edilizi e relativi procedimenti

Art. 51

Oggetto

1. I titoli abilitativi edilizi sono la denuncia di inizio attività e il permesso di costruire. La domanda per il permesso di costruire e la DIA sono presentati allo Sportello Unico per l'edilizia corredati dai documenti prescritti dal presente Regolamento.
2. Le fasi del processo edilizio, che può intervenire tramite intervento edilizio diretto o piano urbanistico preventivo, si compone di tre fasi:
 - progettazione, presentazione ed acquisizione del titolo abilitativo;
 - esecuzione dell'opera che comprende anche eventuali varianti/modifiche al progetto originario;
 - conformità edilizia e agibilità.
3. L'attività di gestione del processo edilizio ha inizio con la presentazione della domanda o della denuncia di inizio attività corrispondenti al procedimento edilizio cui si riferiscono e si conclude con l'emissione di un provvedimento o con l'esercizio dei controlli nei casi previsti dalla legge o dal presente Regolamento.
4. Il titolo edilizio può essere:
 - gratuito;
 - oneroso;
 - convenzionato.
5. In tutti i casi in cui nel presente Regolamento si fa riferimento al titolo abilitativo e/o edilizio questo va inteso indifferentemente tanto per il permesso edilizio, quanto per la denuncia di inizio attività, salvo che non sia diversamente specificato.

Art. 52

Soggetti legittimati a richiedere il titolo abilitativo

1. Sono legittimati a richiedere il titolo edilizio di cui al precedente art. 51 i seguenti soggetti:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
 - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - f) i locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art.1577 del Codice Civile; l'amministratore del condominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
 - g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.
Nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo può essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art.1571 del Codice Civile, oppure, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura;
 - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e/o di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica purché dimostri che l'atto di concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di titolo edilizio;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - i) i soggetti, pubblici e privati, gestori di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, Gestori di Telefonia, Aziende che gestiscono la distribuzione di carburanti ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire purché l'intervento richiesto sia finalizzato a realizzare impianti o strutture direttamente connesse alla attività di fornitura del servizio pubblico. In questo caso il soggetto gestore deve allegare il contratto stipulato con il proprietario che gli trasferisce la facoltà di richiedere e realizzare l'intervento, o comunque documentare l'assenso del proprietario del terreno alla richiesta di titolo edilizio;

- J) Il soggetto utilizzatore dell'immobile in base a un contratto di *leasing*, nei limiti e con le modalità di quanto previsto dal contratto o da apposito accordo con il proprietario.
- I) Il possessore dell'immobile ai sensi dell'art. 53, c7, del Dlgs n. 163 del 12.6.06, autorizzato espressamente con apposito contratto dal proprietario del bene.

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare;

- il soggetto avente titolo derivante da speciali situazioni previste dalla legge;
- il possessore dell'immobile ai sensi dell'art. 53.

3. Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda del permesso edilizio deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza.

4. Ai sensi dell'art.46 del DPR n. 445/2000 i soggetti di cui ai precedenti commi possono attestare i relativi diritti, dichiarandone la titolarità e gli estremi del titolo, anche a mezzo di autocertificazione da rendersi nei modi di legge.

5. In caso di comunione di proprietà (comproprietà) la domanda deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo.

6. Domande che non ottemperino quanto prescritto dal presente articolo sono improcedibili.

Art. 53

Autotutela dell'Amministrazione Comunale

1. Fatta salva l'ipotesi di errate o false rappresentazioni degli elementi di fatto, quando dall'emanazione del provvedimento siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.

2. Qualora vengano riscontrati errori materiali contenuti in provvedimenti emanati, si procede alla correzione degli stessi tramite rettifica.

3. Qualora vengano riscontrati vizi nei provvedimenti o emergano contrasti con la normativa urbanistico-edilizia, sia sulla base di dichiarazione di conformità del progettista, sia in assenza di questa, l'Amministrazione o gli altri soggetti interessati al processo edilizio, dopo avere esaminato l'effettiva rilevanza dei vizi sulla definizione dei procedimenti e quindi sui provvedimenti emanati, procedono, ove possibile, alla rimozione dei vizi stessi con la partecipazione dei soggetti interessati.

4. Al fine di conservare l'atto amministrativo adottato e i relativi atti procedurali, ove possibile d'intesa con le parti interessate, l'Amministrazione, nei casi previsti dalla legge:

- a) coinvolge le autorità competenti ad esprimere pareri, rilasciare autorizzazioni, assensi ed altri atti similari;
- b) garantisce la partecipazione al procedimento dei privati interessati con gli strumenti previsti in materia di procedimento amministrativo;
- c) rimuove i vizi sanabili, anche con modalità esecutive in variazione del progetto già assentito;
- d) facilita gli accordi procedurali.

5. Se la rimozione dei vizi non può essere o non viene conseguita, l'Amministrazione provvede ad annullare integralmente o parzialmente, a seconda della rilevanza dei vizi, i provvedimenti emanati.

6. L'annullamento interviene ove possibile secondo i principi generali di autotutela di cui al precedente c1.

Art. 54

Trasferibilità del titolo e diritto dei terzi

1. I titoli abilitativi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

2. La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza del titolo edilizio e vincola il subentrante o l'avente titolo ai contenuti dell'atto medesimo.
3. Il titolo edilizio non è volturabile se i lavori sono totalmente ultimati e comunque se sono scaduti i termini di validità dello stesso.
4. Eventuali mutamenti nella titolarità del bene intervenuti prima del rilascio del titolo edilizio devono essere comunicati tempestivamente perché il titolo stesso possa essere correttamente rilasciato.
5. Eventuali inottemperanze a quanto sopra costituirà violazione amministrativa sanzionabile ai sensi del successivo art.144.

Art. 55 **Sistemi informatici**

1. Il Comune si avvale di sistemi informativi, quali il Sistema Informativo Edilizio e Sistema Informativo Territoriale. La consultazione da parte di privati o altri Enti potrà avvenire nei modi e secondo le garanzie che l'Amministrazione Comunale vorrà indicare (protezione dei dati, garanzia della privacy, password, ecc.
2. I progetti edilizi possono essere presentati su supporto cartaceo oppure su supporto informatico.
3. Il Comune predispone i mezzi organizzativi per incentivare la presentazione in via telematica di istanze, e relativi progetti, da parte del cittadino e degli interessati al processo edilizio, secondo le modalità tecniche previste dalla legge e dal Regolamento.
4. Qualsiasi comunicazione sia diretta all'Amministrazione sia da questa diretta agli interessati può avvenire tramite fax, posta elettronica o altri strumenti informatici, ad eccezione dei casi in cui sia prevista per legge la notificazione. Il Comune può mettere a disposizione degli interessati la modulistica e la normativa tecnica comunale anche su supporto informatico ivi comprese le reti maggiormente significative ed utilizzate.
5. Con normativa di dettaglio l'Amministrazione definisce gli standard e le modalità di trasmissione.

Art. 56 **Pubblicità dei titoli abilitativi**

1. Chiunque dimostri di avere un interesse giuridicamente rilevante ad esercitare il diritto di accesso può prendere visione presso lo Sportello Unico dell'edilizia dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
2. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle denunce di inizio attività presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
3. La richiesta di visione e di copia è ammessa previa citazione di sufficienti elementi identificativi dell'atto ed in ottemperanza al vigente Regolamento Comunale per l'accesso agli atti. Gli atti saranno resi disponibili al richiedente compatibilmente con i tempi di ricerca e di riproduzione degli stessi.
4. Qualora il fascicolo/pratica non dovesse risultare reperibile, dovrà essere rilasciata apposita dichiarazione contenente gli elementi comunque in possesso del Comune.
5. Il richiedente corrisponde una somma pari al costo di riproduzione delle copie richieste secondo tariffe vigenti e relativi diritti di segreteria; allo scopo l'Amministrazione può avvalersi di servizi esterni convenzionati

Art. 57 **Attività edilizia libera e/o non soggetta ad alcun titolo**

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria (art.5 c3), le pergole e i gazebi di cui ai commi 1 e 2 del precedente art.35;
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla parte II, Titolo I del Dlgs n.42/2004 nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC o da strumenti urbanistici attuativi e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità di cui al quinto comma del successivo art.138;
- e) demolizione e/o ripristino di opere abusive, ordinate in applicazione del DPR 380/2001 e della L.R. n. 23/2004, salvo il rispetto della normativa sismica, tramite la presentazione di progetti "strutturali" sismici ai sensi del DPCM 3274/03, DM 14/9/05, Deliberazione Regionale 1677/05 e s.m.i., come previsto dall'art.93 del DPR 380/01.
- f) arredi da giardino, di cui all'art.123 c3;
- g) microcelle, di cui all'art.126 lettera B.6;
- h) impianti ad energia solare, di cui all'art.126 lettera C.5.1;
- i) serre mobili di cui all'art.36 c1.
- l) strutture per ombreggio prive di coperture rigide;
- m) vasche e piscine nei casi previsti all'art. 37.

2. Gli interventi seguenti non sono soggetti alla preventiva acquisizione del titolo edilizio, come riportato agli articoli 139 e 141:

- a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art.34 del Dlgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art.40 della L.R. n. 20 del 2000;
- b) le opere pubbliche statali, cioè da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
- c) le opere pubbliche di interesse regionali e provinciali;
- d) le opere pubbliche dei Comuni.

3. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al precedente c2 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica ai sensi dell'art.7 della L.R. 31/2002.

Capo 11° Denuncia di Inizio Attività (DIA)

Art. 58

Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria (art.5 c4);
 - b) gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo (art.5 c6) che non interessano immobili ricadenti, nella *Città storica* o nella *Città a conservazione morfologica* secondo le norme di componente o sottozona (A1, A2, A8 e B01), nei corsi e nella Darsena città (in quest'ultimo caso solo se ricadenti in sottozona C3.2 per PRG 93 e/o comunque in area demaniale), nelle centralità urbane e negli assi di valorizzazione, immobili isolati ricadenti in zona agricola e aventi valore tipologico documentario e storico-architettonico e giardini di pregio individuate nelle tavole di piano.
 - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II, Titolo I, Capo I del Dlgs n. 42/2004 nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico (sottozona A1 e A2) ed edifici e/o complessi di valore storico-architettonico (A8) previa preventiva acquisizione di parere favorevole della CQAP, ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
 - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate (art.120);
 - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia (art.5 c8) che non interessano immobili ricadenti nella *Città storica* o nella città a conservazione morfologica secondo le norme di componente o sottozona (A1, A2, A8 e B01), nei corsi e nella Darsena città (in quest'ultimo caso solo se ricadenti in sottozona C3.2 per PRG 93 e/o comunque in area demaniale), nelle centralità urbane e negli assi di valorizzazione, immobili isolati ricadenti in zona agricola e aventi valore tipologico documentario, testimoniale e storico-architettonico, e giardini di pregio individuati nelle tavole di piano.
 - f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti considerati ristrutturazione, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11 che non interessano immobili ricadenti nella *Città storica* o nella Città a Conservazione Morfologica secondo le norme di componente o sottozona (A1, A2, A8 e B01), nei corsi e nella Darsena città (in quest'ultimo caso solo se ricadenti in sottozona C3.2 per PRG 93 e/o comunque in area demaniale), nelle centralità urbane e negli assi di valorizzazione, immobili isolati ricadenti in zona agricola e aventi valore tipologico documentario, testimoniale e storico-architettonico e giardini di pregio individuati dalle tavole di piano.
 - g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere (art.5 c16), con esclusione di:
 - 1) nella *Città storica*, il mutamento d'uso da funzione abitativa ad altri usi, salvo gli usi di tipo integrativo e/o diffuso;
 - 2) il mutamento d'uso da attività produttive (artigianali o industriali) e da magazzini in altri usi, qualora la **Suc** che subisce variazioni superi i 150 m²;
 - 3) il mutamento d'uso di fabbricati di servizio all'agricoltura compresi allevamenti ed impianti produttivi legati all'agricoltura in usi diversi da quelli agricoli, qualora la **Suc** che subisce variazione superi i 150 m² e salvo il mutamento d'uso senza opere da rurale ad abitazione civile;
 - 4) il mutamento d'uso da attrezzature ricettive e turistiche in altri usi.
 - h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti, ivi compresi gli impianti di stazioni radio base per la telefonia mobile di cui all'art.126 lettere B.3 e B.4, gli impianti ad energia solare, di cui all'art.126 lettera C, da ubicare nella *Città storica*, nelle zone e negli immobili vincolati ai sensi del Dlgs n. 42/2004, e in zone di tutela naturalistica (SIC e ZPS), previa preventiva acquisizione del parere della CQAP negli immobili classificati come valore tipologico documentario e testimoniale previo parere del N.V.I., nonché gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nei limiti definiti dallo strumento urbanistico.
 - j) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli artt. 85 e 87;
 - k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, c1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
 - l) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art.5 c9.g.5 e c9.g.6, secondo quanto disposto dal precedente art.3 c13;
 - m) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola nei casi previsti al c2 dell'art.113;
 - n) l'apposizione di cartelloni pubblicitari e di insegne a servizio di distributori di carburante (art.137);
 - o) gli interventi di demolizione senza ricostruzione (art.5 c12);
 - p) opere di arredo urbano se realizzate da privati come specificato al c3 dell'art.136;
 - q) serre solari (art.36 c3);
 - r) vasche, la cui superficie ecceda 20,00 m² e la capacità superi i m³ 10,00 e piscine scoperte (art.37);
 - s) box mobili per ricovero auto (anche se solo estensibili o a soffietto) art.39;
 - t) perforazione di pozzi (art.115);
 - u) tombamenti e tombinamenti di fossi (art.110);

- v) chioschi, edicole e cabine (art.130), se riferiti a installazioni temporanee;
- w) apertura di nuovi passi carrai o spostamento di esistenti, previa acquisizione dell'autorizzazione dell'Ente proprietario della strada (art.121);
- x) strutture trasferibili e involucri (art.135);
- y) spazi per attività sportive senza creazione di nuovi volumi o **Su e Sa** (art.124);
- z) opere di finitura a completamento di interventi oggetto di titoli abilitativi scaduti;
- aa) ripristino tipologico (art.5 c7);
- bb) recupero e risanamento delle aree libere (art.5 c14);
- cc) Interventi relativi a cippi, monumenti e lapidi storiche (art.116);
- dd) Arredi da giardino di caratteristiche non rispondenti a quelle di cui al c2 dell'art.123;
- ee) gazebo e pergolati di cui all'art.35 c4;
- ff) strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi (art.134).

2. Sono altresì soggetti a denuncia inizio attività altri interventi che gli strumenti urbanistici particolareggiati comunali individuano realizzabili con DIA in quanto i contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, sono sufficientemente precisi per dare attuazione diretta al piano.

Art. 59

Disciplina della denuncia di inizio attività e controllo

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico per l'edilizia la denuncia, accompagnata dagli elaborati progettuali richiesti dal presente Regolamento e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art.481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, e/o alla valutazione preventiva, ove acquisita.
2. La denuncia di inizio attività è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione.
3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa o come successivamente rettificato, data che comunque non potrà essere superiore a mesi dodici (12) dalla data di presentazione della medesima. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia di inizio attività. La comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori deve avvenire nei modi indicati nel successivo art.95. Qualora non vengano rispettati i termini di cui sopra il titolo decade.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non siano favorevoli, la denuncia è priva di effetti.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo Sportello Unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.
6. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.
7. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento.
8. La realizzazione delle trasformazioni con denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali e regionali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere, ferma restando l'osservanza delle procedure previste nel presente Regolamento.

9. Il dirigente preposto allo Sportello Unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede esclusivamente:

- a verificare la completezza della documentazione presentata;
- ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi previsti dall'art.58;
- a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

10. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il responsabile del procedimento provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora l'integrazione non venga prodotta entro 30 giorni dalla data della richiesta di cui sopra, o nel caso si accerti l'inammissibilità della denuncia, il dirigente notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

Art. 60

Denuncia di inizio attività: presentazione e documentazione

1. L'avente titolo deve presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia la denuncia di inizio attività compilata in conformità all'apposito modello e sottoscritta da un Progettista dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, e contenente l'indicazione del Direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori.

La comunicazione va consegnata allo Sportello Unico per l'edilizia che provvede alla protocollazione, insieme alla documentazione tecnica ed amministrativa necessaria.

Gli elaborati tecnici e la relazione vanno prodotti in copia unica eliografica piegata in formato UNI A4. e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento, nel modo indicato dall'art.64 e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

2. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti :

- a) copia del documento comprovante il titolo oppure autocertificazione ai sensi del DPR 445/00 e s.m.i. attestante gli estremi dell'atto di proprietà;
- b) estratti degli strumenti urbanistici, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- c) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
- d) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile del suo intorno e degli interni interessati dai lavori. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10x15 cm stampate su carta fotografica, nitide e fatte con luce ed inquadratura necessarie alla loro lettura, con didascalie e indicazione dei punti di ripresa;
- e) le soluzioni progettuali, gli elaborati grafici e la documentazione tecnica devono essere redatti conformemente a quelli indicati per il permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento di cui trattasi e necessari alla completa illustrazione dell'opera da eseguire. Nel caso in cui ciò sia necessario o previsto, il progetto indicherà pure le soluzioni di ripristino e/o risistemazione dello stato dei luoghi e dei fabbricati, da eseguirsi dopo che siano state rimosse o esaurite le opere autorizzate;
- f) dichiarazione, per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale, nella quale i progettisti incaricati, ciascuno per le proprie competenze, asseverano la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché il rispetto delle norme tecniche di sicurezza e igienico-sanitarie e alla valutazione preventiva, ove acquisita;
- g) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art.1 della legge n. 13/1989 in materia di superamento delle barriere architettoniche e del relativo decreto di attuazione (DPR 236/89);
- h) dichiarazione asseverata da professionista abilitato, ai sensi dell'art.481 del codice penale, che dichiara espressamente la conformità dell'opera alla normativa tecnica nazionale in materia di prescrizioni costruttive antisismiche;
- i) progetto sismico esecutivo conforme a quanto disposto dall'art.93, commi 3, 4 e 5 del D.P.R. n. 380/2001, corredato di planimetrie, piante, prospetti e sezioni ed accompagnato da una relazione tecnica, dal fascicolo dei calcoli delle strutture portanti, sia in fondazione sia in elevazione, e dai disegni dei particolari esecutivi delle strutture, con allegata una relazione sulla fondazione, corredata da grafici e da documentazioni, in quanto necessari, nella quale devono essere illustrati i criteri seguiti nella scelta del tipo di fondazione, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei riguardi del complesso terreno-opera di fondazione;
- l) qualora i lavori edilizi proposti non rientrino tra quelli da denunciare, ai sensi della L. n. 64/1974 e successivi decreti, in quanto non modificano in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura (art.36 della L.R. n. 31/2002 e circolare Regione Emilia Romagna n° 17-127/20.1 del 15 ottobre 1986) e non prevedano interventi che comportino la necessità di rinnovare o sostituire elementi strutturali dell'edificio e comunque non recanti pregiudizio alla statica dell'immobile, nel rispetto delle

- norme di legge in materia, dovrà essere presentata apposita dichiarazione con le modalità di cui alla precedente lettera h) (asseverata e sottoscritta) accompagnata da dimostrazione dei calcoli effettuati;
- m) Planimetria della rete fognaria con evidenziate la linea delle acque nere e delle acque meteoriche e relativi sistemi di trattamento richiesti in funzione del recapito dello scarico (acque superficiale o rete fognaria pubblica collegata/non collegata);
 - n) Domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue prodotte dall'insediamento (domestiche e/o industriali) presentata ai sensi del Dlgs n. 152/06 al Servizio Ambiente del Comune di Ravenna e/o al Servizio Ambiente e Suolo della Provincia di Ravenna, in relazione alla tipologie di insediamenti e acque reflue scaricate (e/o di eventuali atti sostitutivi previsti per norme e regolamenti vigenti). Quanto sopra vale per nuovi insediamenti e/o ristrutturazione o ampliamento che determini variazioni qualitative quantitative dello scarico e/o modifica del recapito degli scarichi. In caso di insediamento esistente dovrà essere allegata l'autorizzazione allo scarico (e/o atto sostitutivo);
 - o) la documentazione relativa a interventi su immobili ricadenti nelle norme di componente e/o zona relative alla *Città storica*, alla Città a Conservazione Morfologica e ad immobili isolati di valore storico-architettonico, testimoniale e di valore tipologico-documentario e/o vincolati, valgono le disposizioni di cui all' Allegato G) *"Attenzioni e regole per interventi: nella Città storica e su edifici e/o complessi di valore storico-architettonico; nella città a conservazione morfologica; su edifici di valore tipologico documentario"* allegato alle presenti norme.
 - p) qualora siano previsti piani interrati o seminterrati, la documentazione progettuale dovrà essere integrata con una relazione tecnica illustrante i sistemi adottati per evitare problemi di allagamenti, con assunzione di responsabilità relativamente agli eventuali danni conseguenti agli allagamenti.
 - q) originale del documento unico di regolarità contributiva (DURC) dell'impresa esecutrice o certificazioni di regolarità contributiva del soggetto esecutore dei lavori e autocertificazione dell'organico medio.
 - r) dimostrazione dei conteggi e attestazione del versamento del contributo di costruzione nei casi di DIA onerosa;
 - s) dettagliato schema del calcolo della **Suc**, con riferimento grafico, sia per lo stato attuale che per quello di progetto.

3. Quando l'intervento riguarda opere strutturali, contestualmente alla presentazione della DIA dovrà essere presentata al Comune la comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando presenti.

4. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come specificato nel successivo art.70, all'asseverazione deve essere allegata, ove preventivamente richiesto dall'interessato, copia del parere favorevole dell'AUSL e/o dell'ARPA. circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.

5. Quando l'intervento riguarda attività sottoposte alla verifica preventiva di sicurezza all'incendio, all'asseverazione deve essere allegata, ove preventivamente richiesto dall'interessato, copia del parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.

6. Qualora l'intervento preveda l'installazione, la trasformazione o l'ampliamento di impianti tecnici di cui all'art. 1 del D.M. n.37 del 22/1/2008 di riordino della disciplina per la sicurezza degli impianti all'interno degli edifici con potenzialità e caratteristiche non contenute nei limiti fissati dall'art. 5 del medesimo regolamento, dovrà essere depositato contestualmente alla DIA il progetto redatto da tecnico abilitato.

7. Per ogni intervento che comporti la realizzazione di un impianto di illuminazione esterna (fatte salve le deroghe previste dall'art.8 della delibera di Giunta Regionale n.2263 del 29/12/2005) occorre allegare:

- Progetto illuminotecnico conforme all'art.10 c2 lett. a) della delibera di G.R. n.2263 del 29/12/2005;
- Misurazioni fotometriche, dell'apparecchio previsto da progetto, conformi all'art.10 c2 lett. b) della delibera di G.R. n.1263 del 29/12/2005;
- Istruzione di installazione ed uso corretto dell'apparecchio come previsto dall'art.10 c2 lett. b) della delibera di G.R. n.1263 del 29/12/2005.

8. Per installazioni di impianti ad energia solare occorre allegare anche quanto prescritto all'art.126 lettera C.5.3

9. Devono essere allegati i pareri, i nulla-osta e le autorizzazioni previsti per legge (Ente proprietario della strada ai sensi del vigente Codice della Strada, AUSL, Comando Provinciale dei VV.F., Servizio Tecnico Bacino Fiumi Romagnoli, Capitaneria di Porto, Demani o Consorzi Scolari, Amm.ne Comunale per il vincolo idrogeologico, Rete Ferroviaria Italiana, ecc.) e relativi elaborati grafici vidimati dall'Ente competente.

10. Nel caso di varianti ammissibili deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici, il numero del titolo abilitativo sul quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

Capo 12°

Permesso di costruire

Art. 61

Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi soggetti a titolo abilitativo non attuabili con Denuncia di Inizio attività.
2. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche a permessi rilasciati, nei casi indicati dai successivi artt. 86 e 87

Art. 62

Domanda, presentazione, documentazione

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Unico per l'edilizia, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune, fermo restando la disposizione di cui al successivo art.88 c6. La domanda ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo e riducibili nel formato UNI A4.
2. La domanda deve contenere le generalità, residenza, domicilio e numero di codice fiscale del richiedente e del/i progettista/i che la sottoscrivono apponendo il timbro professionale. La richiesta del permesso edilizio dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento; con la richiesta, i progettisti asseverano l'idoneità delle proprie abilitazioni professionali rispetto al tipo di intervento di cui trattasi. L'oggetto della domanda e dei grafici allegati deve indicare la precisa qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento; non possono essere accettate istanze generiche, riferite ad atti autorizzativi imprecisati o prive dell'oggetto. La richiesta deve contenere inoltre espresso riferimento a tutti i precedenti autorizzativi.
3. La domanda di cui ai precedenti commi è presentata allo Sportello Unico per l'edilizia che controlla la completezza e la regolarità della documentazione e degli elaborati di progetto allegati. La domanda presentata presso altro Ufficio, ovvero inoltrata per posta, si intende presentata dalla data in cui perviene ad uno degli uffici competenti di cui al precedente capoverso ovvero dalla data del protocollo generale. All'atto della presentazione dell'istanza, viene comunicato al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento e si rilascia apposita ricevuta con riportato il numero identificativo del documento accettato. I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità agli strumenti urbanistico-edilizi ed alla restante normativa in materia. La documentazione minima costituente il progetto è determinata dal presente Regolamento.
4. Alla richiesta devono sempre essere allegati, pena l'improcedibilità della stessa, i seguenti documenti:
 - a) copia del documento comprovante il titolo a intervenire o autocertificazione ai sensi del DPR 445 e s.m.i. attestante gli estremi dell'atto di proprietà;
 - b) copia del parere preventivo o di valutazione, quando è stato richiesto e rilasciato;
 - c) estratto di mappa, tipo di frazionamento e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto di intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento;
 - d) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, del suo intorno immediato e degli interni interessati dai lavori. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm stampate su carta fotografica nitide e con luce ed inquadrature necessarie ad una loro univoca lettura, con didascalie e l'indicazione dei punti di ripresa;
 - e) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel REC e alla valutazione preventiva. Nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli della conformità ai requisiti cogenti e volontari e schematizzati nella scheda tecnica predisposta dal Comune devono inoltre essere specificate le scelte progettuali ed le relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate.
 - f) dichiarazione, per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale, nella quale i progettisti incaricati, ciascuno per le proprie competenze, asseverano la conformità degli interventi da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, il rispetto delle norme tecniche, di sicurezza e igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita.. L'asseverazione dovrà essere resa su modelli predisposti dal Comune;

- g) dichiarazione asseverata da professionista abilitato, ai sensi dell'art.481 del codice penale, che dichiara espressamente la conformità dell'opera alla normativa tecnica prevista dal Decreto Ministeriale 14 settembre 2005, recante "Norme tecniche per le costruzioni";
- h) progetto esecutivo conforme a quanto disposto dall'art.93, commi 3, 4 e 5 del D.P.R. n. 380/2001, risultando esauriente per planimetrie, piante, prospetti e sezioni ed accompagnato da una relazione tecnica, dal fascicolo dei calcoli delle strutture portanti, sia in fondazione sia in elevazione, e dai disegni dei particolari esecutivi delle strutture, con allegata una relazione sulla fondazione, corredata da grafici e da documentazioni, in quanto necessari, nella quale devono essere illustrati i criteri seguiti nella scelta del tipo di fondazione, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei riguardi del complesso terreno-opera di fondazione.
- i) Nel caso in cui gli interessati, all'atto della presentazione del progetto edilizio, si riservino il deposito del progetto esecutivo, di cui alla precedente lettera h), prima dell'inizio dei lavori, detto deposito dovrà essere accompagnato dalla dichiarazione di conformità di cui all'art.3, c4 della L.R. n. 35/1984 (come sostituito dall'art.36 della L.R. n. 31/2002);
- j) in alternativa a quanto prescritto alle precedenti lettere g) e h), qualora i lavori edilizi proposti non rientrino tra quelli da denunciare, ai sensi della L. n. 64/1974 e successivi decreti, in quanto non modificano in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura (art.36 della L.R. n. 31/2002 e circolare Regione Emilia Romagna n° 17-127/20.1 del 15 ottobre 1986) e non prevedano interventi che comportino la necessità di rinnovare o sostituire elementi strutturali dell'edificio e comunque non recanti pregiudizio alla statica dell'immobile, nel rispetto delle norme di legge in materia, dovrà essere presentata apposita dichiarazione con le modalità di cui alla precedente lettera g) (asseverata e sottoscritta);
- l) per le opere di installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti tecnici di cui all'art. 1 del D.M. 22/01/2008 n.37 di riordino della disciplina per la sicurezza degli impianti all'interno degli edifici, deposito del progetto degli impianti da realizzare, redatto da professionista abilitato o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, c2, del D.P.R. 447 del 6/12/91;
- m) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi del c4 art.77 del DPR 380/01 o del c3 art.82 DPR 380/01 (ex art 1 della L. 13/89 ed ex art.24 della L. 104/92)) e del relativo decreto di attuazione, corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- n) autorizzazione della Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio o Soprintendenza Archeologica per interventi sugli immobili vincolati ai sensi Parte II Dlgs n.42/04 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento; all'approvazione saranno allegati i disegni di progetto, visti;
- o) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi dovuti (contributi sul costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso edilizio convenzionato);
- p) dettagliato schema del calcolo della **Suc**, con riferimento grafico, sia per lo stato attuale che per quello di progetto;
- q) per ogni intervento che comporti la realizzazione di un impianto di illuminazione esterna (fatte salve le deroghe previste dall'art.8 della delibera di Giunta Regionale n.2263 del 29/12/2005) occorre allegare:
 - Progetto illuminotecnico conforme all'art.10 c2 lett. a) della delibera di G.R. n.2263 del 29/12/2005;
 - Misurazioni fotometriche, dell'apparecchio previsto da progetto, conformi all'art.10 c2 lett. b) della delibera di G.R. n.1263 del 29/12/2005;
 - Istruzione di installazione ed uso corretto dell'apparecchio come previsto dall'art.10 c2 lett. b) della delibera di G.R. n.1263 del 29/12/2005.

5. Documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:

- a) Planimetria della rete fognaria con evidenziate la linea delle acque nere e delle acque meteoriche e relativi sistemi di trattamento richiesti in funzione del recapito dello scarico (acque superficiale o rete fognaria pubblica collegata/non collegata);
- b) Domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue prodotte dall'insediamento (domestiche e/o industriali) presentata ai sensi del Dlgs n. 152/06 al Servizio Ambiente del Comune di Ravenna e/o al Servizio Ambiente e Suolo della Provincia di Ravenna, in relazione alla tipologie di insediamenti e acque reflue scaricate (e/o di eventuali atti sostitutivi previsti per norme e regolamenti vigenti). Quanto sopra vale per nuovi insediamenti e/o ristrutturazione o ampliamento che determini variazioni qualitative dello scarico e/o modifica del recapito degli scarichi. In caso di insediamento esistente dovrà essere allegata l'autorizzazione allo scarico (e/o atto sostitutivo).
- c) relazione geologica e relazione geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati dall'intervento nei casi previsti dal D.M. 11/3/1988; nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, che ricadono in zone già note, le indagini geognostiche e i calcoli geotecnici possono essere omessi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata sempre con apposita relazione geotecnica;
- d) documentazione inerente la previsione di impatto acustico e/o di clima acustico, laddove richiesto dalle norme vigenti e/o da pareri ARPA ed AUSL, con riferimento alla classificazione del territorio vigente nei termini e con le modalità previste dalle norme nazionali (L. 447/95 e decreti applicativi) e regionali (L.R. 15/2001) e successive modifiche;

- e) documentazione tecnica firmata dal committente e dal progettista che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico redatta in conformità al DPR n.412/93 e successive modifiche. Il progetto dell'impianto di riscaldamento e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati prima dell'inizio dei lavori ai sensi della legge n.10/91;
- f) qualora siano previsti piani interrati o seminterrati, la documentazione progettuale dovrà essere integrata con una relazione tecnica illustrante i sistemi adottati per evitare problemi di allagamenti, con assunzione di responsabilità relativamente agli eventuali danni conseguenti agli allagamenti;
- g) richiesta di parere vidimata per ricevuta, con allegati i disegni di progetto, rivolta all'AUSL (e/o all'ARPA per quanto di competenza) sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, ai sensi del D.P.R. 303/56, per interventi relativi ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da Del. G.R. n° 477/1995 modificata e integrata di cui al successivo art.70.

6. Per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente ulteriore documentazione:

- a) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
- b) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
- c) certificato attestante la qualifica di Imprenditore agricolo Professionale o dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante il possesso di tale titolo (con allegata copia di un vecchio certificato o della relativa richiesta presentata all'amministrazione Provinciale);
- d) certificato storico catastale;
- e) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- f) cartellina contenente dati rilevamento per Toponomastica e Sistema Informativo Territoriale.

7. Per gli interventi appartenenti alle categorie soggette a V.I.A. e/o verifica di assoggettabilità (screening) ai sensi del Dlgs 152/06 e sue eventuali modificazioni e/o ai sensi della Normativa Regionale Vigente, oppure per i progetti da sottoporre a valutazione di compatibilità ai sensi dell'art 9 delle presenti norme, i provvedimenti e/o le valutazioni ad essi relativi devono accompagnare la richiesta di permesso di costruire.

8. Alla richiesta devono inoltre essere allegati eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta, ecc. diversi da quelli comunali, nonché ogni altro atto o certificato prescritto per legge; tali atti o certificati possono essere richiesti attivando lo Sportello Unico per l'edilizia.

9. Il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o dell'assuntore dei medesimi devono essere immediatamente comunicati per iscritto allo Sportello Unico per l'edilizia.

10. Per ogni altro eventuale documento che si rendesse necessario e che non sia possibile acquisire d'ufficio, quali atti d'assenso, certificati o atti unilaterali d'obbligo, quando ammissibile, il richiedente può sottoscrivere una dichiarazione sostitutiva.

Art. 63 Elaborati di progetto

1. Alla richiesta del permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati grafici di progetto piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, la numerazione delle tavole, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di modifiche progettuali deve inoltre essere indicato con chiarezza, negli elaborati grafici, il numero del permesso di costruire cui si fa riferimento. Tutti gli elaborati devono essere privi di correzioni, abrasioni o riporti, la firma deve essere in originale.

2. Per i progetti con intervento diretto, planivolumetrici e i progetti unitari la cui approvazione si esaurisce nell'ambito degli uffici tecnici, sono necessarie tre (3) copie, quattro (4) se interessano aree vincolate e cinque (5) se trattasi di interventi interessanti l'arenile; sono necessarie quattro (4) copie per i progetti urbanistici.

3. Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:

- a) stralcio delle tavole di piano con indicazione delle norme di componenti e/o di zona di intervento, ai soli fini identificativi, e con indicazione del fabbricato di progetto, ai fini dell'aggiornamento cartografico;
- b) planimetria generale dello stato di fatto, in scala 1:200, con indicazione quotata dei confini di proprietà e di zona, del confine stradale, dell'orientamento, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli o fasce di

rispetto, eventuali servitù gravanti sull'area, nonché ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato di fatto dell'area e delle aree limitrofe; e con l'indicazione degli edifici di progetto, delle loro altezze e delle loro distanze dalle strade, dai confini di zona e di proprietà e dagli edifici circoscrizioni, gli allineamenti, e tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza; il rilievo dello stato di fatto dovrà inoltre riportare la presenza di eventuali canali o linee elettriche e/o condotti di qualsiasi tipo e genere nonché la presenza di impianti tecnici e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze, distacchi e delle altezze;

- c) planimetria generale di progetto, in scala 1:200, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, con indicate le relative quote planimetriche ed altimetriche, le relative distanze dai confini stradali, di proprietà e di zona, nonché degli edifici circostanti; dovrà essere indicata la sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe; dovranno essere indicati con apposita grafia gli eventuali oggetti, le recinzioni, i parcheggi, i passi carrai, le pavimentazioni, le alberature e le sistemazioni del verde e dei percorsi, degli altri elementi di arredo, la posizione di mezzi pubblicitari delle attività terziarie previste in progetto, nonché gli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche, le cabine e impianti tecnici, e tutti gli altri elementi utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
- d) rilievo quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso delle singole parti, con dimostrazione della corrispondenza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti agli atti del Comune;
- e) piante, in scala 1:100, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, dovranno essere indicati con apposita grafia gli eventuali oggetti, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile netta e accessoria e rapporti illuminanti e/o di aerazione; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (in giallo), quelle da costruire (in rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposita grafia e/o colore); pianta della copertura con precisati tutti gli elementi progettuali con indicato il senso delle falde e delle pendenze adottate. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa vigente in materia di destinazione d'uso;
- f) prospetti, in scala 1:100, di tutte le fronti degli edifici, con indicazione di tutti gli elementi architettonici, dei materiali da impiegare e, almeno su una copia, dei relativi colori; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
- g) sezioni, in scala 1:100, debitamente quotate (evidenziando i distacchi tra pareti e la **VI**, le altezze dei vani, i vespai, gli sporti, ecc.), tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due di cui una almeno in corrispondenza del vano scala; le linee di sezione devono essere chiaramente indicate sulle rispettive piante dei singoli piani ed orientate; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (in giallo), quelle da costruire (in rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposita grafia e/o colore);
- h) piante prospetti e sezioni dello stato comparativo (con colorate le nuove costruzioni in rosso e le demolizioni in giallo);
- i) piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche, progetto esecutivo della rete fognaria interna al lotto in scala 1:100 o 1:200, la posizione delle macchine e delle apparecchiature, le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento principale caratterizzante gli impianti tecnici; camini e tralicci;
- j) particolari architettonici, in scala 1:20 o 1:50, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente edilizio;
- k) per la progettazione delle recinzioni occorre, tenuto conto di quanto previsto all'art.120:
 - 1) planimetria, in scala 1:200, quotata sulla quale sia riportata l'ubicazione esatta della recinzione (perimetrazione in rosso dell'area che si vuole recintare) e di tutti gli accessi o passi carrabili e/o pedonali; rilievo quotato dello stato di fatto che ricomprenda anche la situazione degli spazi contermini; dovranno essere chiaramente individuabili gli allineamenti, gli arretramenti, fossi, pali e la distanza tra la recinzione e la cordona stradale e, ove questa manchi, la mezzzeria stradale nonché le distanze da eventuali limiti posti da servitù, vincoli o fasce di rispetto;
 - 2) pianta, sezione e prospetti, in scala 1:50, estesa alla mezzzeria stradale; dovranno essere indicati i materiali, le quote, i colori, le tipologie, le aperture e relative modalità, le fondazioni, gli elementi di arredo, eventuali corpi tecnici incorporati;
 - 3) particolare, in scala 1:20, con il dettaglio più significativo;
 - 4) dovrà essere indicato il senso e la direzione dei percorsi ed in particolare gli angoli visuali onde garantirne la sicurezza viaria.

4. Per interventi interessanti immobili e/o aree tutelati, ai sensi del Dlgs 42/04 e quelli di valore storico-architettonico, testimoniale e tipologico documentario come individuati dallo strumento urbanistico, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente comma:

- a) per gli interventi interessanti le norme della *Città Storica*, copia della documentazione catastale, in scala 1:200, per ogni piano dell'unità edilizia;
- b) rilievo e progettazione delle aree scoperte, in scala 1:200, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, recinzioni, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- c) rilievo dello stato edilizio e progettazione, in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:100, con tutte le piante, i prospetti esterni ed interni e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso sondaggi e analisi;
- d) rilievo quotato, in scala 1:100, degli edifici da demolire totalmente o parzialmente, se ricadenti nella *Città storica*, relativo alle piante dei piani, alle sezioni e ai prospetti, documentato con idonee riprese fotografiche;
- e) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro; documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- f) relazione illustrativa sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture, nonché le motivazioni progettuali a giustificazione del corretto inserimento dell'opera nel contesto ambientale. Per i rivestimenti e colori il Comune potrà richiedere la campionatura. La fattibilità dell'intervento progettato in relazione alle condizioni statiche dell'edificio.

5. L'eventuale rinuncia a coltivare l'istanza del permesso di costruire deve essere oggetto di esplicita richiesta sottoscritta dal titolare e dal tecnico progettista nel qual caso la pratica viene archiviata. L'eventuale sospensione o interruzione dell'iter della stessa richiesta dagli interessati, non obbliga il Comune a sospendere il procedimento. La presentazione di nuovi elaborati grafici o di altri documenti, in sostituzione o aggiunta a quelli allegati all'istanza, qualora presuppongano un nuovo esame istruttorio, equivale a presentazione di nuova istanza.

Art. 64

Elaborati e documenti per progetti di opere infrastrutturali e urbanizzazione

1. Per interventi relativi ad opere di urbanizzazione primaria o comunque di tipo infrastrutturale, gli elaborati di progetto, in sei copie, riducibili in formato UNI A4, sono:
 - a) estratto del rilievo aereofotogrammetrico della strumentazione urbanistica, con indicazione della zona di intervento, ai soli fini identificativi, e con indicazione delle opere di progetto, ai fini dell'aggiornamento cartografico;
 - b) planimetria generale dell'intervento, in scala 1:500, con indicazione quotata delle curve di livello, dei confini, delle strade, dei parcheggi, dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle aree verdi e delle alberature, dei corsi d'acqua, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato dei luoghi di intervento e di quelli limitrofi; con l'indicazione delle opere in progetto, delle loro dimensioni e caratteristiche, delle loro distanze dai confini e dagli edifici, e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento delle opere nel contesto di appartenenza;
 - c) planimetrie delle opere in progetto, in scala 1:500, con indicazioni delle loro dimensioni e caratteristiche e di tutte le indicazioni utili per valutare l'inserimento delle opere nel contesto di appartenenza (di norma si richiede una tavola per ogni opera/infrastruttura, salvo interventi di piccole dimensioni per i quali più planimetrie possono essere inserite in una tavola);
 - d) sezioni quotate, in scala 1:100, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto, profili longitudinali delle strade e delle reti di fognatura;
 - e) particolari costruttivi, in scala 1:50, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;
 - f) particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei servizi pubblici;
 - g) illustrazione e certificazioni, anche fornite dal produttore, delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati.
 - h) documentazione di previsione di impatto acustico di cui alla L. n. 447/95 art. 8, c2, lettera b), redatta ai sensi della Delib. G.R. n. 673/2004, salvo non sia stata già redatta e valutata in fase di strumento urbanistico preventivo.
2. Per quanto riguarda le opere che dovranno essere cedute al Comune o ad altri Enti, i progetti dovranno rispettare la legislazione sui Lavori Pubblici e dovranno essere integrati con tutti gli elaborati che i servizi tecnici competenti prescriveranno.

Art. 65
Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. L'esame delle domande – complete della documentazione necessaria all'istruttoria - si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

2. Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi, da prodursi entro il termine di 60 giorni, qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al successivo c3, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

3. Entro centoventi giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento ove non siano allegati dagli interessati. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della commissione di cui all'art.80, nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il termine di venti giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

4. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica:

- a) la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
- b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
- c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art.481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;

d) la corrispondenza dei dati di progetto asseverati (in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali delle opere) con quanto previsto nella valutazione preventiva, nel caso di avvenuto rilascio. In assenza di valutazione preventiva, la verifica è estesa alla conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute negli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati o in altri eventuali piani, programmi e regolamenti specifici vigenti.

La verifica è completata entro il termine di cui al precedente c3, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda del permesso di costruire.

5. Il controllo degli uffici comunali potrà verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento contenute negli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati e la correttezza della metodologia di intervento.

6. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal presente Regolamento. Le verifiche di cui ai commi precedenti non entrano nel merito delle misure, dei calcoli e delle singole soluzioni tecnico-progettuali proposte, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista, che la attesta formalmente sottoscrivendo la relazione tecnica, nonché l'asseverazione per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale.

7. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi.

8. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di centoventi giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'art.78, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato per un'audizione.

9. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di centoventi giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata. Detto verbale dovrà essere sottoscritto dal responsabile del procedimento, dal richiedente e dal progettista incaricato o almeno dal responsabile del procedimento e dal progettista incaricato.

10. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi, di cui al c7. Il rilascio del permesso viene tempestivamente comunicato agli interessati per il ritiro, mezzo Raccomandata R.R. Dell'avvenuto rilascio è data altresì notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.

11. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

12. Qualora la domanda di permesso edilizio venga rigettata, con la seconda istanza l'interessato può richiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata qualora non siano intervenute modificazioni.

Art. 66

Caratteristiche del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

2. Il permesso di costruire viene rilasciato con allegata una copia degli elaborati di progetto e della relazione tecnica di accompagnamento approvati. Il permesso edilizio può contenere eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni formulate nel parere della CQAP, per gli aspetti architettonici, ovvero nella proposta del Responsabile del procedimento anche in base all'eventuale parere dal Nucleo di Valutazione Interno, per gli aspetti normativi e relativi alla disciplina di PRG e/o di RUE.

Gli allegati al permesso edilizio riportano:

- il numero del Protocollo generale;
- la firma del tecnico istruttore ovvero del responsabile del procedimento con data.

3. Il permesso di costruire deve contenere e/o precisare:

- a) la data della richiesta del permesso di costruire e della valutazione preventiva, ove richiesta;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso edilizio e del tecnico progettista;
- c) la descrizione delle opere con indicato il numero degli elaborati tecnici di progetto ed altri allegati, che si intendono parte integrante del permesso edilizio; sulla qualificazione dell'intervento (in caso di contrasto prevale quello descritto nel titolo edilizio); la data delle avvenute integrazioni/modifiche (progettuali e non) eventualmente apportate nel corso del procedimento;
- d) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) l'indicazione dell'ambito e delle componenti di riferimento degli strumenti urbanistici vigenti in cui avverrà l'intervento;
- f) eventuali prescrizioni di carattere igienico-sanitario ed altre relative all'intervento;
- g) gli estremi delle necessarie autorizzazioni e/o pareri di competenza di Organi esterni e interni al Comune;
- h) la data dei pareri, laddove richiesti, della CQAP e le eventuali prescrizioni formulate dalla stessa per gli aspetti architettonici e ambientali;
- i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori e gli obblighi di cui al successivo art.88 c3;
- l) l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione o l'esenzione;
- m) obblighi assunti nei confronti del Comune (atti di impegno, convenzioni, ecc.).

4. Ove ricorrente, fa parte integrante del permesso edilizio anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti. Possono essere allegati altri documenti ritenuti necessari.

5. Resta fermo che il titolo edilizio approva esclusivamente:

- a) l'esecuzione delle opere edilizie, fermo restando che l'uso degli impianti dovrà essere preceduto dall'avvenuto accertamento dell'ottemperanza delle prescrizioni dettate dagli Organi competenti, siano essi comunali che dipendenti da altre Amministrazioni. Tali prescrizioni, qualora influenti sugli aspetti edilizi, potranno essere attuate solo previo rilascio di specifico titolo;
- b) quanto apparente dai grafici allegati in qualità di nuove opere; non costituisce pertanto sanatoria di preesistenze non autorizzate con le modalità di legge, ancorché rappresentate negli elaborati grafici allegati.

6. Nel caso in cui il permesso edilizio venga rilasciato prima che sia decorso il termine temporale per l'esercizio del potere di annullamento delle autorizzazioni di cui al Dlgs n. 42/2004, il fatto deve essere segnalato nel permesso medesimo. In tal caso l'onere di accertare l'esito definitivo della procedura in corso è a carico al titolare dell'atto. Qualora l'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.146 del Dlgs n.42/2004 (il permesso edilizio può comprendere tale atto) sia annullata, i lavori che richiedevano la medesima non possono essere iniziati o, qualora già in corso, debbono essere immediatamente sospesi, fermo restando la diretta responsabilità del direttore dei lavori.

Art. 67

Efficacia del permesso di costruire: ritiro, inizio e fine lavori, decadenza e proroga

1. Il permesso di costruire deve essere ritirato entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuto rilascio pena la decadenza dell'atto; in presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, e su richiesta dell'interessato, detto termine può essere prorogato per un ulteriore periodo di sessanta giorni decorrenti dalla data della notifica. La decadenza non opera nei casi di permessi di costruire rilasciati in sanatoria ai sensi dell'art.17 della L.R. 23/2004 che sono notificati al titolare dell'atto.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla stessa data di rilascio del provvedimento.
3. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso edilizio alla normativa sopravvenuta e vigente al momento della proroga medesima.
4. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.
5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo (Permesso di Costruire o DIA in relazione alla consistenza delle opere residue) per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.
6. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo quanto specificatamente consentito dalle Norme di Salvaguardia dello strumento urbanistico.
7. La decadenza viene dichiarata dallo Sportello Unico per l'edilizia con apposito atto, e comunicati agli interessati.
8. La comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori dovrà avvenire nei modi indicati nel successivo Capo 17°.

Art. 68

Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione previste dagli strumenti urbanistici vigenti.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art.7 della L. 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 69

Sanatorie

1. Le opere edilizie eseguite in assenza, in difformità del titolo edilizio, possono costituire oggetto di accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della L.R. n.23/2004.
2. L'esistenza di opere abusive sanate concorre nel determinare gli indici di edificazione; pertanto in caso di intervento sulla parte dell'immobile interessato dalla sanatoria, esse devono essere computate ai fini del calcolo degli indici edificatori (ivi compreso il rispetto degli standards urbanistici) degli strumenti urbanistici in vigore, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.

3. Le parti di immobile abusive e sanate, qualora demolite, anche solo parzialmente, possono essere ricostruite solo se conformi alla normativa vigente.

4. Nei casi di richiesta di titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art.17 della L.R. n.23/2004, oltre a quanto previsto dai precedenti articoli, debbono essere allegati:

- a) relazione descrittiva dell'intervento, con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione dell'istanza;
- b) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale sia dichiarata la data di avvenuta esecuzione delle opere;
- c) dovrà essere prodotta la documentazione attestante la conformità delle opere da sanare alle norme vigenti in materia di sicurezza statica, sismica e degli impianti. Qualora le opere non risultassero conformi a dette norme, l'istanza di sanatoria dovrà essere corredata con il progetto delle necessarie opere di adeguamento. Il collaudo o l'attestazione di conformità relative alle suddette opere di adeguamento costituiscono presupposto indispensabile per l'efficacia della DIA o del permesso in sanatoria.

5. Per le opere non sanabili trovano applicazioni le sanzioni e le procedure previste dalle leggi vigenti.

6. I lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di **Suc** o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, i lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art.3 del D.P.R. n. 380/2001, possono essere oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica da parte dell'Organo all'uopo competente ai sensi dell'art.181 c1 quater del Dlgs n.42/2004 se da questo giudicati compatibili con il contesto paesaggistico, ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative ripristinatorie o pecuniarie di cui all'art.167 dello stesso Dlgs n. 42/2004.

Nel caso in cui i suddetti interventi siano soggetti a titolo edilizio e ottenuta la compatibilità paesaggistica, potranno essere oggetto di accertamento di conformità ai sensi dell'art.17 della L.R. n. 23/2004.

Art. 70

Controllo su attività aventi significative interazioni con l'ambiente

1. In conformità alla delibera della G.R. n° 1446 del 01/10/2007, sono considerate attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente:

- a) le attività industriali ed artigianali di tipo produttivo, o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
- b) le attività zootecniche: allevamenti, stalle;
- c) le attività di servizio, ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semiresidenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
- d) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a cinquanta posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
- e) attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi ecc. superiore a 400 m²; scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 m², magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento D.P.R. n° 215 del 24 maggio 1988 in attuazione direttive CEE);
- f) attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro od alla sosta di persone ed altri insediamenti quali; impianti di stoccaggio liquami e/o depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri.

2. L'esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, al fine di accertarne la compatibilità e conseguire un elevato livello di protezione della popolazione e del territorio, è effettuato in modo integrato dalle strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA entro il termine di trenta giorni dal ricevimento del progetto. Il termine è sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.

3 Il titolo abilitativo è sempre subordinato al parere preventivo di ARPA ed AUSL, richiamato dall'art.33 c5 della L.R. 31/2002, per ogni tipo di intervento edilizio relativo alle seguenti attività di servizio:

- ospedali;

- strutture sanitarie pubbliche o private;
- strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo;
- scuole e asili nido;
- centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici.

Per tutte le altre attività produttive classificate al c1 nel caso di interventi su attività specifici esistenti l'obbligatorietà dell'acquisizione del parere preventivo integrato ARPA-AUSL è limitata ai soli casi di progetti di interventi edilizi che comportano una modifica sostanziale sotto il profilo igienico sanitario e ambientale per i fruitori della struttura o per l'ambiente esterno.

A titolo esemplificativo, nella tabella che segue viene riportato un elenco di casi in cui si verifica una interazione fra gli aspetti igienico-sanitari e quelli ambientali, in virtù della quale deve essere richiesto il parere integrato.

4. La vigilanza sulle condizioni igieniche degli edifici e dell'abitato ai sensi dell'art.19 della LR n.19/1982 così come modificato dall'art.41 della LR n.31/2002 compete all'AUSL.

5. Le attività non elencate non sono soggette all'esame preventivo dell'AUSL/ARPA, in tali casi per la richiesta del permesso di costruire fa fede la dichiarazione di cui al precedente art.63 c4 lett. f) per quanto attiene il rispetto di tutti i requisiti igienico-sanitari. In relazione alla particolarità dell'intervento richiesto, per la tipologia e/o attività svolta, il Responsabile del procedimento può valutare se richiedere i suddetti pareri qualora lo ritenga necessario.

Interventi edilizi	ATTIVITÀ CARATTERIZZATE DA SIGNIFICATIVE INTERAZIONI CON L'AMBIENTE						
	a) Attività industriali e artigianali di tipo produttivo o manifatturiero comprese le attività di lavorazione conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale nonché la macellazione	b) Attività zootecniche allevamenti e stalle	c) Attività di servizio : strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi	d) Attività di artigianato di servizio , relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;	e) Attività commerciali e del terziario , limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc.. superiore a 400 metri quadrati, scale commerciali, uffici di superficie complessiva superiore a 300 metri quadrati, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento D.P.R. 24 maggio 1988 n. 215 in attuazione direttive CEE);	f) Attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro od alla sosta di persone	g) Altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri
a) Manutenzione straordinaria	si, in caso di modifica sostanziale alle condizioni igieniche e di sicurezza per gli utilizzatori e/o per l'ambiente esterno accertate e/o asseverate in sede di rilascio di agibilità						
b) Risanamento conservativo e restauro	si, in caso di modifica sostanziale alle condizioni igieniche e di sicurezza per gli utilizzatori e/o per l'ambiente esterno accertate e/o asseverate in sede di rilascio di agibilità						
c) Manufatti per eliminazione barriere architettoniche	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
d) Recinzioni, muri di cinta, cancellate	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
e) Ristrutturazione Edilizia	si, in caso di modifica sostanziale alle condizioni igieniche e di sicurezza per gli utilizzatori e/o per l'ambiente esterno accertate e/o asseverate in sede di rilascio di agibilità.						
f) Recupero a fini abitativi dei sottotetti da LR 11/98	/	/	/	/	/	/	/
g) Mutamenti di destinazione d'uso senza opere	si, in caso di modifica sostanziale alle condizioni igieniche e di sicurezza per gli utilizzatori e/o per l'ambiente esterno accertate e/o asseverate in sede di rilascio di agibilità						
h) Modifiche funzionali di impianti per attività sportive senza volumetrie	/	/	si se con aumento di numero di utilizzatori e/o spettatori	/	/	/	/
i) Installazione o rev. di impianti tecnologici con volumetrie	si, in caso di modifica sostanziale alle condizioni igieniche e di sicurezza per gli utilizzatori e/o per l'ambiente esterno accertate e/o asseverate in sede di rilascio di agibilità						
j) Modifiche e variazioni in corso d'opera	si, in caso di modifica sostanziale alle condizioni igieniche e di sicurezza per gli utilizzatori e/o per l'ambiente esterno accertate e/o asseverate in sede di rilascio di permesso di costruire						
k) Parcheggi	si se chiusi e con capienza superiore ai 50 posti auto						
l) Opere pertinenziali non di nuova costruzione	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
m) Significativi movimenti di terra e apposizione di cartelloni pubblicitari	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

Capo 13° Procedure obbligatorie

Art. 71

Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi

1. Ai fini della realizzazione dell'intervento qualora sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati da Amministrazioni pubbliche occorre distinguere tra le seguenti tipologie elencate:

- a) Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori;
- b) Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori.

Art. 72

Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori

1. Sono ricompresi in questa categoria i pareri resi, se ed in quanto previsti, dall'Azienda Unità Sanitaria Locale (AUSL) e dall'Agenzia Regionale di Protezione Ambientale (ARPA) espressi secondo le modalità indicate negli appositi accordi tra Enti.

2. La rispondenza del progetto al rispetto dei requisiti estetici, già valutati dalla CQAP in sede di parere preventivo su una identica soluzione progettuale, può essere autocertificata dal progettista al momento della richiesta del titolo abilitativo al fine di eliminare il successivo parere da parte della Commissione stessa.

3. La rispondenza del progetto ai requisiti igienico – edilizi di cui al Capo 19° del presente Regolamento deve essere resa dal progettista mediante autodichiarazione per tutte le destinazioni d'uso. Su tali asseverazioni verranno effettuati i controlli anche a campione secondo i principi di cui all'art.99 con particolare attenzione alle destinazioni d'uso caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente di cui all'art.70.

4. Qualora le opere insistano su aree soggette a vincoli, fasce di rispetto o usi pubblici i relativi pareri devono essere resi dalle Autorità preposte alla tutela prima del perfezionamento del titolo edilizio ad esclusione di quelli necessari prima dell'inizio dei lavori.

Art. 73

Conferenza dei servizi

1. I pareri obbligatori prima del perfezionamento del titolo possono essere raccolti tramite l'indizione di conferenza dei servizi di cui agli artt. 14 e seguenti L.241/90 ogniqualvolta sia opportuno effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento.

2. Nel caso in cui non si provveda ad indire conferenza dei servizi, i pareri devono essere depositati in copia presso il Comune o acquisiti dallo Sportello Unico per l'edilizia.

Art. 74

Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori

1. La legge prevede pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori.

2. A titolo esemplificativo si indicano i seguenti:

- a) Approvazione delle opere insistenti su beni culturali o vincolati;
 - b) Autorizzazione agli scarichi delle acque;
- e quanto previsto nel successivo art.89.

Art. 75

Barriere architettoniche

1. Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla legge n.118/71 e DPR n.503/96 per gli edifici pubblici, dalla legge n.13/89 per gli edifici privati e dalla legge n.104/92, come recepite dal DPR

380/2001 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dei relativi regolamenti d'attuazione. Tali norme prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni che risultassero incompatibili con le medesime.

2. Si intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro.

3. Le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge n. 13/1989 consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio sono subordinati alla denuncia di inizio attività (DIA).

4. Le opere di cui al precedente comma sono soggette alla preventiva approvazione della competente Soprintendenza quando trattasi di immobili con vincolo di tutela di cui alla parte II del Dlgs n. 42/2004 e acquisizione del parere della CQAP nel caso trattasi di immobili aventi valore storico-architettonico (c1 art.3 L.R. 31/2002).

5. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, visto l'art.10 del DPR 236/89, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali. Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più soluzioni tecniche alternative, di cui all'art.7.2 del DM 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione.

6. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art.1 c4 della L. 13/89. all'art.77 del DPR 380/01 (ex art.1 L. 13/89) eventualmente (per edifici particolari come ad es. ricoveri attrezzi agricoli o con caratteristiche di accesso simili) comprensibile nell'asseverazione sottoscritta dal progettista ai sensi dell'art.481 Codice Penale.

7. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui alla parte II del Dlgs n. 42/2004, quando l'adeguamento alle norme di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art.82 DPR 380/01 ex.24 c2 della L. 104/92) può essere conseguita mediante opere provvisorie, come definite dall'art.7 del DPR 164/56 nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.

8. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art.77 del DPR 380/01 (ex 1 c3 della L. 13/89), le prescrizioni di cui al DPR 236/89 sono derogabili solo (art.7.4 dello stesso DPR) per gli edifici o loro parti che, nel rispetto delle normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati senza barriere architettoniche, ovvero per singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

9. In tutti i nuovi edifici condominiali le autorimesse singole o collettive, anche se eccedenti lo standard minimo previsto dagli strumenti urbanistici, devono essere accessibili, ovvero, se a livello diverso dal piano terra, devono essere servite da ascensori od altri mezzi di sollevamento che raggiungano la stessa quota di stazionamento delle auto. Tale quota può essere raccordata anche mediante rampe con pendenza massima del 5%, purché di modesto sviluppo lineare e comunque nel rispetto di quanto disposto all'art.8.1.11 (rampe) del DPR 236/89.

10. L'Amministrazione Comunale potrà acquisire il parere preventivo di soggetti competenti sulla fruibilità, da parte di portatori di handicap, degli spazi di edifici aperti al pubblico soggetti ad interventi di nuova costruzione o ristrutturazione.

Capo 14°
Procedure facoltative

Art. 76
Richiesta e rilascio di valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può richiedere preliminarmente allo Sportello Unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento.
2. Il progetto di massima, da presentarsi in due copie, è generalmente costituito dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari, redatti in forma anche semplificata, tutti riducibili in formato UNI A4 elaborato unico:
 - a) Stralcio degli strumenti urbanistici, planimetria, almeno in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
 - b) rilievo quotato dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati e/o manufatti esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti;
 - c) rilievo quotato degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, le altezze e le distanze, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
 - d) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, del contesto paesaggistico e degli eventuali elementi di valore e disvalore rilevati del suo intorno immediato e degli interni interessati dai lavori. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm stampate su carta fotografica nitide e con luce ed inquadrature necessarie ad una loro univoca lettura, con didascalie e l'indicazione dei punti di ripresa;
 - e) relazione illustrativa dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
 - f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);
 - g) dichiarazione relativa all'esistenza di vincoli (di qualsiasi tipo e genere), alla categoria dell'intervento, lo stato delle opere di urbanizzazione, le norme di componenti e/o la zona o sottozona di appartenenza, agli indici e parametri e alle limitazioni urbanistiche ed edilizie, alle destinazioni d'uso relative alla proprietà;
 - h) compatibilità relativa agli strumenti urbanistici preventivi e/o normativa di settore, al PTCP e ai Piani di Bacino;
 - i) dettagliato schema del calcolo della **Suc**, con riferimento grafico, sia per lo stato attuale che per quello di progetto.
3. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello Unico per l'edilizia entro 45 giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata. Il rilascio della valutazione preventiva viene tempestivamente comunicato agli interessati per il ritiro, mezzo Raccomandata R.R.
4. Nel caso di immobili ricadenti in più norme di componenti e/o zone omogenee, la valutazione preventiva è rilasciata con atto unico nel quale sono specificate le indicazioni di cui al secondo comma precedente per le singole norme di componenti e/o zone.
5. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività per il progetto elaborato in conformità a quanto ivi indicato. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici.
6. La richiesta di valutazione preventiva è subordinata al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune in relazione alla complessità dell'intervento.
7. La valutazione preventiva sostituisce il certificato d'uso di cui alla previgente LR n.33/90. Resta fermo il certificato di destinazione urbanistica di cui alla Legge n.47/85 nei casi e per le finalità dalla stessa previsti.

Art. 77

Richiesta di parere preventivo alla commissione per la qualità architettonica e del paesaggio

1. E' possibile richiedere da parte degli aventi titolo a ottenere titolo edilizio parere preventivo alla Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio; tale richiesta deve essere inoltrata su apposita modulistica; le documentazioni da allegarsi non corrispondono a quelle da presentarsi in una richiesta edilizia, ma certamente devono permettere ai componenti della commissione di avere tutti gli elementi utili dello stato di fatto (comprese le foto) e di progetto, nonché dell'inserimento nel contesto urbano per permettere una valutazione di merito.
2. Il pre-parere può essere richiesto nei casi in cui sia necessario un parere obbligatorio ai sensi del successivo art.81 c3 su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia-urbanistica assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione, per la rilevanza dell'intervento e nei casi di immobili aventi particolare pregio e valore architettonico-paesaggistico-ambientale.
3. Se gli elaborati prodotti sono uguali a quelli presentati successivamente per la richiesta di permesso di costruire e il parere è positivo, la pratica non dovrà ritornare in commissione per un nuovo parere.
4. La richiesta di valutazione preventiva è subordinata al pagamento di una somma forfetaria per spese istruttorie determinata dal Comune in relazione alla complessità dell'intervento.

Capo 15°
Commissione per la qualità architettonica
e il paesaggio (CQAP) e il Nucleo di Valutazione Interno (Nu.V.I.)

Art. 78
Definizione della CQAP

1. La CQAP è l'Organo consultivo del Comune nel settore urbanistico, edilizio ed ambientale. Essa esprime pareri obbligatori e non vincolanti nei casi previsti dal presente Regolamento.
2. Il presente Regolamento stabilisce quali progetti devono essere sottoposti al parere della CQAP, fermo restando che detto parere anche quando favorevole o contrario, non costituisce presunzione del rilascio o rigetto del provvedimento amministrativo che è riservato al Dirigente competente, il quale può assumere determinazioni difforme dandone adeguata motivazione.
3. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della CQAP, le determinazioni conclusive del Dirigente preposto allo Sportello Unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio entro il termine perentorio di 30 giorni, del potere di cui all'art.56.

Art. 79
Compiti della CQAP e del Nu.V.I.

1. La CQAP si esprime in materia edilizia-urbanistica, sotto il profilo della valutazione estetica, morfologica, della qualità architettonica delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano, naturale e paesaggistico, anche in relazione agli obiettivi di qualità e alle finalità espresse dagli strumenti urbanistici. Infine, in termini urbanistici, esprime la valutazione sulla compatibilità tra progetto e contesto urbanistico-ambientale in relazione ai luoghi ed all'estetica urbana ed alla sua riqualificazione. Essa valuta il decoro e la sostenibilità dell'intervento, gli impatti visivi e l'armonico sviluppo delle varie parti del territorio in relazione agli usi esistenti e previsti. Fra questi elementi si trovano la tipologia edilizia, la viabilità, l'arredo, il verde, le emergenze ambientali e/o culturali presenti, le peculiarità geo-morfologiche del sito, i monumenti ed ogni altro segno urbano/territoriale di particolare significato e valore.
2. La CQAP esprime il proprio parere indipendentemente dalle verifiche istruttorie normative svolte dagli uffici tecnici comunali competenti. La CQAP non ha competenza su interpretazioni di norme e regolamenti.
3. La CQAP esprime il proprio parere nei seguenti casi:
 - a) strumenti urbanistici generali e relative varianti, Regolamento d'igiene; regolamenti specifici e/o di settore in materia di arredo e/o comunque interessanti la materia edilizio-urbanistica;
 - b) piani urbanistici attuativi (PUA) e Progetti Unitari da approvarsi con le modalità di PUA in relazione alle previsioni di PRG 93;
 - c) interventi soggetti ad autorizzazione di cui all'art.146 del Dlgs n.42/2004 ³, in zone soggette alle norme di tutela paesaggistica, con riferimento alla loro incidenza nel contesto ambientale e paesaggistico con esclusione della manutenzione straordinaria (come disciplinata dall'art.5), delle opere interne che non modificano i prospetti degli edifici, ai sensi dell'art.149 del Dlgs n. 42/2004 e/o di altri interventi minori la cui consistenza deve essere concordata con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;
 - d) interventi soggetti a parere in relazione alla valutazione dell'eventuale danno ambientale ai fini dell'applicazione delle sanzioni di cui all'art.167 del Dlgs n.42/2004 nonché del trattamento sanzionatorio globale (DPR 380/2001 e L.R. 23/2004);
 - e) arredi di progetti pubblici ivi compreso gli interventi di cui al successivo art.136;
 - f) progetti di riqualificazione urbana/ambientale;
 - g) interventi di nuova costruzione, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo (escluso ogni restauro interno), e ristrutturazione edilizia interessanti: immobili ricadenti nella *Città storica* sottozona (A1, A2) o nella città a conservazione morfologica sottozona (B01), immobili ricadenti in Corsi e nella Darsena città, (in quest'ultimo caso solo se ricadenti in sottozona C3.2 per PRG 93 e/o comunque in area demaniale), immobili isolati di valore storico-architettonico (A8), e inoltre negli immobili isolati aventi valore tipologico-documentario, individuati dalle tavole di piano, qualora la richiesta di parere sia avanzata dal Nucleo di Valutazione Interno di cui al successivo c7;

³ Nei casi in cui sia già stata acquisita l'autorizzazione dell'ente competente alla tutela del vincolo di cui al Dlgs n.42/2004 gli interventi elencati al precedente c 3 lettera c), non sono comunque soggetti all'acquisizione del parere della CQAP.

h) interventi edilizi pubblici o privati, (nuovi, demolizioni totali e ricostruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, sopraelevazioni) eccedenti 2000 m² di **Suc** per ogni tipo di destinazione d'uso. I progetti degli interventi edilizi pubblici già valutati da apposita commissione aggiudicatrice, ad espletamento di bandi di gara, non devono essere sottoposti al parere della CQAP;

i) interventi di abbattimento delle barriere architettoniche (art.3 L.R. 31/2002) su immobili di valore storico-architettonico;

l) nell'ambito del trattamento sanzionatorio, interventi abusivi su immobili vincolati in base alle previsioni del presente Regolamento, ai sensi del c2 dell'art.10 della L.R. 23/2004, nonché interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali eseguiti su immobili non vincolati compresi nei centri storici e negli insediamenti storici (artt. A-7 e A-8 dell'allegato alla L.R. n. 20/2000), ai sensi del c3 dell'art.14 della L.R. 23/2004.

4. La CQAP non può rinviare, per più di una volta, l'esame delle pratiche che le sono state sottoposte; in ogni caso essa dovrà esprimere il proprio parere in forma sintetica e chiaramente motivata.

5. Non vanno risottoposte all'esame della Commissione pratiche sulle quali è stato già da essa espresso parere. Sui casi elencati nel precedente c3 gli aventi titolo possono chiedere, ricorrendo le condizioni di cui all'art.76, un parere preventivo su progetto preliminare

6. Il Dirigente può acquisire il parere CQAP, per meglio perseguire gli obiettivi di qualità, anche nei casi non previsti dal precedente c3, eventualmente anche su proposta del Nucleo di Valutazione Interno, previa motivazione che dovrà risultare allegata all'istruttoria del progetto.

7. Per le pratiche non soggette al parere della CQAP, il Responsabile del procedimento, i Responsabili di posizione organizzativa e/o il Dirigente, possono concordare con il tecnico progettista le eventuali modifiche progettuali che si rendono opportune, "anche in relazione agli indirizzi definiti dalla CQAP" ovvero sottoporle all'esame di un Nucleo di Valutazione Interno (**Nu.V.I.**) da istituirsi su disposizione del Dirigente competente e composto da tecnici interni all'Amministrazione Comunale, al fine di valutare i progetti che necessitano di istruttoria su elementi di valore ambientale, paesaggistico, storico-architettonico, testimoniale, tipologico e/o documentario, morfologico, e al fine di meglio omogeneizzare i processi valutativi. Compito del Nucleo è anche quello di sottoporre alla CQAP progetti che non rientrano nella casistica di cui al c3 e/o di esprimere parere su casistiche ad esso delegate dalla stessa CQAP o che necessitano di parere ai sensi del Dlgs 63/2008.

8. Non sono in ogni caso sottoposti al parere della CQAP:

- a) progetti per i quali il responsabile del procedimento e/o i Funzionari Tecnici competenti abbiano formulato una relazione di non conformità alla normativa edilizia-urbanistica fatto salvo i casi di cui al precedente art.68;
- b) le ordinanze di: rimessa in pristino, demolizione e di sanzione pecuniaria, salvo nei casi in cui l'immobile sia vincolato ai sensi del Decreto Legislativo n.42/2004;
- c) le opere e gli interventi assoggettabili a denuncia di inizio attività salvo i casi espressamente previsti dal presente regolamento e i casi di immobili vincolati di cui al Dlgs n.42/2004;
- d) le istanze di condono edilizio;
- e) sanatorie ai sensi dell'art.17 della legge regionale n.23/2004 salvo i casi di immobili vincolati di cui al Dlgs n. 42/2004 suscettibili di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.181 c1 quater dello stesso Dlgs n. 42/2004;
- f) ogni altro intervento per il quale il parere della CQAP non sia espressamente prescritto dalle presenti norme o altra disposizione normativa e/o di legge;
- g) gli interventi elencati al precedente c3 lettera c) nei casi in cui sia già stata acquisita ed ancora in corso di validità l'autorizzazione dell'ente competente alla tutela del vincolo di cui al Dlgs n. 42/2004.

9. L'acquisizione del parere della CQAP costituisce endoprocedimento che ha avvio in contemporanea con l'esame istruttorio e l'acquisizione di altri eventuali pareri esterni.

Art. 80

Composizione e nomina della CQAP

1. La CQAP è composta:

- a) da un coordinatore tecnico con incarico esterno conferito a seguito di procedura ad evidenza pubblica con competenze in Storia dell'Arte ed Urbanistica;
- b) un membro esterno con competenze in Storia dell'Arte e dell'Architettura;
- c) un membro esterno con competenze in materia di Tutela del Paesaggio e Ambiente;
- d) due funzionari interni dell'Amministrazione Comunale con competenze in Storia dell'Arte e/o Urbanistica e/o Architettura e/o Tutela del Paesaggio.

2. Per ciascuno dei componenti, la nomina riguarda sia quello effettivo, sia quello supplente.
3. Non possono far parte della CQAP gli amministratori e i dipendenti con poteri di rappresentanza di Enti, Organi o Istituti non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulle materie attribuite alle competenze della Commissione.
4. I componenti esterni della CQAP sono scelti sulla base di curricula e di documentati titoli preferenziali fra quelli risultati idonei a seguito di bando pubblico. Il bando pubblico, approvato dalla G.M., dovrà indicare i requisiti minimi necessari per essere ammessi con particolare riguardo per la figura del Coordinatore Tecnico. La G.M. nominerà un'apposita commissione per valutare tali requisiti; in tale commissione è prevista la presenza del Segretario Generale. La Commissione redige una graduatoria, che dovrà essere seguita per la nomina dei componenti esterni, che avrà validità fino al suo esaurimento. La nomina dei Componenti la CQAP viene fatta con provvedimento dirigenziale. Il coordinatore non può essere nominato qualora eserciti, per il periodo di nomina, la libera professione, nell'ambito del territorio comunale di Ravenna, in materia edilizio-urbanistica sia dipendente e o consulente d'impresa del settore, studi e/o associazioni di professionisti tecnici. In caso di assenza del coordinatore le funzioni sono svolte da uno dei funzionari interni designato dal Dirigente. Gli altri componenti prescelti dovranno dichiarare esplicitamente di astenersi dall'esercitare la professione in materia urbanistica (redazione strumenti urbanistici generali e dei piani urbanistici attuativi), nell'ambito del Comune, per il periodo di nomina. La trasgressione comporta, salve le ulteriori sanzioni previste dall'ordinamento giuridico, la revoca da membro della CQAP dal Dirigente e la segnalazione scritta all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
5. La CQAP dura in carica per tutta la durata del mandato del Sindaco, e comunque fino alla nomina di una nuova Commissione.
6. Alla CQAP la cui carica si concluda per scadenza del mandato del Sindaco prima di avere raggiunto i cinque anni di attività, può essere per una sola volta rinnovata la nomina. Nel provvedimento di rinnovo della nomina deve essere espressamente indicata la nuova data di scadenza dalla carica, la cui durata non potrà superare complessivamente i cinque anni a partire dalla prima nomina.
7. Oltre che per dimissioni i singoli componenti della CQAP possono cessare dalla carica per decadenza o per revoca dichiarate dall'Amministrazione Comunale nei casi e nei modi previsti dalle presenti norme. In casi di cessazione dalla carica di uno o più membri si procederà alla nomina di un nuovo componente per il periodo residuo, utilizzando la graduatoria di cui al precedente c4. In attesa di tale nomina il ruolo vacante verrà coperto dal membro supplente.
8. Coloro che fanno, o hanno fatto, parte della CAP uscente in qualità di coordinatore o di esperto esterno non possono partecipare alla selezione immediatamente successiva per la nomina di una nuova CQAP.
9. Il Segretario della CQAP è un tecnico interno designato dal Dirigente del Servizio. Al Segretario della CQAP, qualora in possesso dei requisiti di cui al precedente c1 lett. d) riferiti ai membri interni, può essere attribuito diritto di voto con apposito provvedimento dirigenziale. In tale caso assume il mandato di uno dei due funzionari interni di cui al punto d) del c1.

Art. 81 Funzionamento della CQAP

1. La Commissione all'atto dell'insediamento deve redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. Detto documento viene trasmesso alla Giunta Comunale per la presa d'atto e reso pubblico. Qualora le commissioni che si susseguono non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente commissione.
2. La CQAP si riunisce, in seduta ordinaria, di norma una volta ogni due settimane e in seduta straordinaria ogni volta che il Coordinatore lo ritenga opportuno. La convocazione deve essere comunicata per iscritto ovvero per telefax o posta elettronica dal Segretario.
3. Le riunioni della CQAP sono valide, in prima convocazione, se intervengono 5 membri compreso il Coordinatore; in seconda convocazione, da fissare a non meno di un ora dalla prima, le sedute sono valide se intervengono 4 membri compreso il Coordinatore. In caso di assenza del Coordinatore a norma del precedente art.80 si individua il funzionario supplente primo in elenco. Il coordinatore può derogare sul calendario delle sedute per motivate ragioni.

4. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso in progetti da sottoporre alla CQAP, contiene l'elenco delle pratiche, trasmesse dal responsabile del procedimento, i riferimenti di protocollo ed in sintesi l'oggetto dell'argomento da trattare. Il predetto ordine del giorno è redatto a cura del Segretario della CQAP tenendo conto dell'ordine cronologico di arrivo delle pratiche presso la Segreteria della CQAP, e affisso preventivamente in apposita bacheca per la visione al pubblico. Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti. Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo per i seguenti casi:

- procedure di sfratto eseguite o sfratto esecutivo in corso;
- minaccia di crollo o dissesto di edificio esistente;
- opere che rivestano interesse pubblico;
- altre situazioni che, seppur non riconducibili a quelle in precedenza elencate, siano suscettibili di produrre documentabili disagi di analoga entità.

I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno devono essere espressi entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta di parere. Il responsabile del procedimento può prescindere dallo stesso ai sensi dell'art.13 c4 della L.R. n.31/2002.

5. La CQAP, qualora lo ritenga indispensabile per formulare il proprio parere, può:

- a) richiedere elaborati aggiuntivi e/o particolari modalità rappresentative (documentazione fotografica, plastici, re-rendering e/o simulazioni informatici, slide, riprese filmate, ed altre tecniche di rappresentazione grafiche, ecc);
- b) convocare il/i progettista/i nel corso della riunione della CQAP;
- c) effettuare sopralluogo;
- d) proporre all'Amministrazione Comunale di avvalersi della collaborazione di altri esperti aventi specifica competenza su particolari e significativi progetti sottoposti al suo esame.

6. Il parere della CQAP sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione richiesti.

Tuttavia, trascorsi 20 giorni dalla richiesta di chiarimenti agli interessati (titolare della domanda e progettista) e senza che questi vi abbiano ottemperato, la CQAP provvederà comunque a formulare il proprio parere.

- a) parere favorevole;
- b) parere favorevole con eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni;
- c) parere contrario motivato.

7. La CQAP quando è chiamata ad esprimere pareri su interventi relativi a immobili soggetti a tutela paesaggistica/ambientale a norma del Dlgs n. 42/2004, deve motivarli in merito alla compatibilità con il vincolo ed al corretto inserimento nel contesto ambientale.

E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Coordinatore.

Gli astenuti si considerano non votanti anche se concorrono a formare il "quorum" richiesto per la validità della seduta.

8. I componenti della CQAP non possono presenziare all'esame ed alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Nei casi in cui vi sia un interesse, anche solo marginale, diretto od indiretto da parte del componente della CQAP sul progetto in esame, esso dovrà assentarsi fin dalla fase di dibattito, non essendo possibile, in tali casi, avvalersi della facoltà di astensione.

La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della CQAP motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o di consulenza, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima.

9. Il progettista può motivatamente chiedere di essere sentito dalla CQAP, la quale decide in merito a maggioranza. Le pratiche di interesse comunale e/o aventi particolare rilievo possono essere relazionate alla Commissione dal Dirigente interessato o suo delegato.

10. Le sedute della CQAP non sono pubbliche.

11. Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Coordinatore, dal Segretario e da almeno 2 componenti, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno.

I verbali delle adunanze devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli componenti. Nel verbale dovrà semplicemente essere indicata la presenza del soggetto di cui al precedente c8. Il parere espresso dalla CQAP deve essere trascritto, a cura ed a firma del Segretario, sulle relative pratiche. Il Segretario, inoltre, appone sull'elaborato grafico che deve rimanere agli atti, la dicitura: "Esaminato nella seduta del.....dalla CQAP", completata dalla propria firma e trasmette la pratica entro 7 gg. all'ufficio competente.

I verbali delle adunanze sono riuniti in apposito registro, a cura del Segretario della CQAP e possono essere consultati da chiunque dimostri di avere un interesse giuridicamente rilevante ad esercitare il diritto di accesso.

12. I pareri della CQAP sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da esporre nelle sedi abituali degli uffici tecnici.

Art. 82

Rapporto a consuntivo

1. Al termine del proprio mandato la CQAP deve redigere un rapporto consuntivo sulla propria attività.

2. Il rapporto a consuntivo consentirà alla CQAP di formulare suggerimenti di miglioramento in rapporto alle difficoltà riscontrate. La CQAP può formulare suggerimenti e/o proposte tesi al superamento dei problemi (che dovranno essere chiaramente esplicitati) emersi nel corso della sua attività. Il rapporto è inviato al Sindaco, alla Giunta Comunale ed ai dirigenti dell'ufficio tecnico interessati

Capo 16° **Esecuzione dei lavori e opere varianti**

Art. 83 **Esecuzione delle opere**

1. L'esecuzione delle opere avviene nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente dalla legge, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.

Art. 84 **Comunicazione di inizio lavori**

1. Per inizio lavori si intende l'avvio di qualsiasi lavoro, anche modesto, che sia direttamente pertinente l'opera oggetto del permesso di costruire e che abbia carattere definitivo. Non costituiscono inizio lavori la predisposizione delle opere edilizie quali lo sfalcio della vegetazione, lo scortico del terreno, il livellamento dello stesso, la recinzione e l'impianto del cantiere, il deposito dei materiali all'interno dell'area, il pagamento di fatture e delle imposte sui materiali da costruzione, qualunque ne sia l'entità. Il titolare del permesso edilizio deve comunicare allo Sportello Unico per l'edilizia, con congruo anticipo, la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.

2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'edilizia entro 15 giorni.

3. Per interventi di nuova costruzione il titolare del permesso edilizio può richiedere la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto del permesso, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il titolare deve attenersi ai punti fissi di linea e di quota che gli sono comunicati entro trenta giorni dalla presentazione della domanda suddetta.

4. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

5. Le operazioni di cui al terzo e quarto comma del presente articolo sono eseguite dal titolare o dall'assuntore dei lavori incaricato a proprie cura e spese sulla base delle eventuali indicazioni tecniche fornite dall'Amministrazione.

6. Trascorso il termine di cui al terzo comma, i lavori possono essere iniziati.

7. Nel caso di DIA, la comunicazione di inizio lavori è resa contestualmente all'atto della presentazione della denuncia di cui al Capo 11° del presente Regolamento.

8. In mancanza dell'inoltro della comunicazione di cui al primo comma, non potranno essere rilasciate certificazioni attestanti l'inizio dei lavori.

9. Alla comunicazione, di cui al precedente comma primo, occorre anche allegare, ove del caso:

- a) comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio al Comune, quando tali opere sono presenti e progetto esecutivo di cui all'art. 62 lettere h) e i) inerente il rispetto della normativa antisismica qualora non già depositato in sede di presentazione dell'istanza di permesso;
- b) se non già depositata, la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici di cui alla leggi n.10/91 e s.m.i. e/o decreti integrativi esplicativi;
- c) se non già specificato nel titolo edilizio, una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta degli Organi di controllo. In alternativa, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo;
- d) ogni altro adempimento previsto nell'atto amministrativo (pareri e/o nulla-osta di altri Enti o Organi esterni all'Amministrazione comunale);

- e) documentazione inerente l'attribuzione della numerazione civica – modulo contenente dati rilevamento per Toponomastica e Sistema Informativo Territoriale;
- e1) copia del titolo edilizio che riporti: Nome, Cognome, Indirizzo e Codice Fiscale del proprietario oppure, in caso di soggetti diversi dalle persone Fisiche, la Ragione Sociale di Società, Ditte, ecc., loro sede legale, partita IVA;
- e2) copia dello stralcio al 2000 SIT del Territorio comunale per l'individuazione dell'intervento;
- e3) copia dell'elaborato grafico che contenga: Piante, Sezioni, Prospetti, Ingressi pedonali e carrai, l'area su cui insiste l'immobile e la sistemazione a terra della stessa (Pk, percorsi pedonali, ecc.) la o le vie di accesso (pubbliche e/o private);
- f) Documentazione inerente la regolarità contributiva dell'impresa esecutrice ai sensi del Dlgs 81/08.

Art. 85

Variazioni minori in corso d'opera

1. Sono soggette a denuncia di inizio attività (DIA), se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti dal successivo art.86 c1 lettere b), c) e d) purché non modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
2. La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque entro il periodo di validità del Permesso di Costruire (art.67) o della DIA (art.59 c3) di cui costituisce variante, e deve contenere la asseverazione del progettista di cui all'art.59 c1, contenente espressa dichiarazione che la variazione di cui trattasi non modifica in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
3. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

Art. 86

Variazioni essenziali

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:
 - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui all'art.3 c7;
 - b) gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
 - c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiori a 300 m³, con esclusione di quelli che riguardano soltanto i volumi tecnici, così come definiti al precedente art.20;
 - d) gli aumenti della **Suc** superiori a 100 m²;
 - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
 - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica (come per es. gli edifici di valore tipologico-documentario, le ville e gli edifici di valore testimoniale e i giardini di pregio individuati negli strumenti urbanistici).
2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al c1 trovano applicazione ai fini:
 - a) della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, di cui al successivo art.87;
 - b) della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti dal precedente art.85;
 - c) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

Art. 87

Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, ma ad esso comunque non subordinate, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite all'art.86 c1 lettere a), b), c), d) ed f), ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.

2. I titoli abilitativi di cui al c1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste rispettivamente dagli artt. 59 e 62;

3. In tali casi la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

Art. 88

Deposito documentazione cemento armato

1. Il Costruttore, prima dell'inizio dei lavori, all'atto della presentazione della relativa comunicazione, di cui al precedente art.84, deve presentare, ai sensi dell'art.65 del D.P.R. n. 380/2001, la denuncia delle opere in cemento armato, cemento armato precompresso e a struttura metallica che intende realizzare. La denuncia costituisce l'atto cui e' subordinato l'avvio della procedura e deve contenere i nomi ed i recapiti del Committente, del Progettista delle strutture, del Direttore dei Lavori e del Costruttore stesso.

2. Alla denuncia dei lavori, in duplice esemplare, a firma del Costruttore, dovranno essere allegati:

- a) Progetto delle opere da eseguirsi dal quale risultino in modo chiaro l'ubicazione, il tipo e le dimensioni delle strutture, firmato dal Progettista;
- b) Relazione Tecnica Illustrativa, firmata dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali che verranno impiegati nella costruzione;
- c) Relazione di Calcolo firmata dal Progettista;
- d) Certificati d'origine (nel caso si faccia uso di strutture prefabbricate in serie dichiarata o controllata);
- e) Disegni di tutti i particolari esecutivi della struttura: fondazioni, strutture in elevazione (travi, pilastri, solai, scale, ecc.), firmati dal Progettista;
- f) Relazione sulle fondazioni firmata dal Progettista;
- g) Relazione Geotecnica ed eventuale Relazione Geologica, redatte ai sensi del D.M. 11/03/1988 e firmate dai tecnici a ciò abilitati;
- h) la Nomina del Collaudatore firmata dal Committente e la relativa accettazione dell'incarico firmata dal Collaudatore incaricato sono da presentare contestualmente alla denuncia.

3. Il Direttore dei Lavori, una volta che la struttura è stata ultimata, deve redigere e consegnare la Relazione a Struttura Ultimata (entro 60 giorni), in duplice esemplare, sulla quale è indicata la data di ultimazione dei lavori.

Alla Relazione a Struttura Ultimata devono essere allegati:

- a) i certificati originali delle prove sui materiali impiegati emessi dai Laboratori autorizzati (art.20 della Legge 1086/71);
- b) per le opere in conglomerato armato precompresso, ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione;
- c) l'esito delle eventuali prove di carico, allegando le copie dei relativi verbali firmate per copia conforme.

4. Quando il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di richiedere all'Ordine degli Ingegneri o a quello degli Architetti la designazione di una terna di nominativi tra cui sceglie il collaudatore (così come previsto dalla medesima L.1086 citata).

5. Il Collaudatore deve consegnare due esemplari del certificato di collaudo statico. Un esemplare viene restituito al Collaudatore con apposto il timbro di avvenuto deposito.

Art. 89

Organizzazione e conduzione del cantiere

1. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva.

In cantiere quindi devono essere presi tutti i provvedimenti necessari affinché i parametri degli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente rispettino i limiti di legge previsti.

2. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n. 164/1956 e del Dlgs. n. 494/1996 e Dlgs. n. 528/99 in attuazione della Dir. CEE 92/57 del DGR 45/02 e della L.R. 15/01 per le prescrizioni minime di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri, deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile. Per

l'occupazione di suolo pubblico è fatta salva l'osservanza del successivo art.124. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici.

3. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.

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

Art. 90

Sicurezza ed incolumità nel cantiere

1. Fermo restando quanto disposto dal precedente articolo, in tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche, di scavo, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal Dlgs. n. 626/94, dal Dlgs. 9 aprile 2008, n.81.

2. 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 competa ai direttori dei lavori, i preposti ed i lavoratori.

3. In ogni lavoro devono 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 e sulla sicurezza nei cantieri;
- le norme di prevenzione incendi;
- le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
- l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
- l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del titolo abilitativo di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile;
- la prevenzione per dissesti statici ed idro-geologici;
- la cautela per la salvaguardia delle attrezzature, impianti tecnologici.

4. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e impianti posti nelle vicinanze, la cui verifica è effettuata dall'assuntore dei lavori e dal direttore dei lavori che ne sono responsabili.

5. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa. Le recinzioni provvisorie devono essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti.

Art. 91

Ritrovamenti archeologici

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, il responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate.

2. Dei ritrovamenti il responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché allo Sportello Unico per l'edilizia, ed alla competente Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal Dlgs n. 42/2004.

3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi.

Capo 17°

Adempimenti successivi all'esecuzione delle opere e dei lavori

Art. 92

Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori ed eventualmente quelli volontari, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relativi allo stesso. La scheda tecnica deve inoltre essere completa con le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti obbligatori ed eventualmente quelli volontari.
2. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni se previsti dalla legge.
3. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'art.481 del codice penale, da un professionista abilitato.
4. Ai fini di una corretta compilazione della scheda tecnica, il funzionario dell'Ente responsabile del procedimento dovrà fornire al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti.
5. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato.
6. La scheda tecnica ed il fascicolo del fabbricato devono essere redatti su appositi modelli predisposti dal Comune.

Art. 93

Scheda tecnica descrittiva: documentazione

1. La scheda deve contenere:
 - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
 - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
 - c) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti cogenti e volontari, ai livelli previsti dal Regolamento per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
 - d) gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle prescrizioni derivanti dalla valutazione preventiva ai sensi del precedente art.76;
 - e) una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione di progetto presentata in sede di richiesta di titolo edilizio.
2. La scheda tecnica descrittiva dovrà essere presentata in due copie debitamente sottoscritta dal titolare del titolo edilizio, e da un tecnico abilitato, anche ai fini della responsabilità di cui all'art.481 del Codice Penale.

Anche al fine di ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità di cui ai successivi articoli 92 e 93 alla scheda tecnica descrittiva vanno allegati i seguenti documenti:

 - a) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica, come prescritto dall'art.67 del D.P.R. n. 380/2001 oppure, in assenza di opere soggette a denuncia, collaudo delle opere in muratura ai sensi del DM 20/11/87, oppure relazione attestante l'idoneità strutturale dell'edificio.

In caso di opere eseguite in dipendenza ed in ottemperanza all'ordinanza DPCM 3274703, DM 14/9/05 (norme tecniche per le costruzioni), e deliberazione Reg.le 1677/05, ai sensi dell'art.93 del DPR 380/01

- (denuncia lavori e presentazione dei progetti in zona sismica): attestazione di conformità firmata dal direttore dei lavori (ai sensi dell'art.7 c1 della L.R. n. 35/1984 e della L.R. n. 40/1995) e collaudo delle opere (ai sensi della Parte IV punti 8 e 9 del D.M. 14/09/2005);
- b) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione catastale dell'immobile con copia delle planimetrie presentate all'Agenzia del Territorio;
 - c) certificato finale (quando dovuto) di prevenzione incendi (in assenza del certificato, dichiarazione ai sensi dell'art.3 c5 del DPR n.37/98 presentata ai VV.F.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a certificazione di prevenzione incendi;
 - d) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e certificazione/attestazione energetica in conformità al Dlgs 192/05 e 311/06, nonché normativa regionale attinente. Nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere al deposito del progetto, la certificazione/attestazione viene sostituita da una dichiarazione con la quale il D.L. attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici;
 - e) dichiarazione di conformità completa di tutti i prescritti allegati, degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi del D.M. 22/01/2008 n.37. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte citando altresì la specifica normativa di riferimento applicata;
 - f) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del Dlgs 152/2006 parte V, quando richiesto ovvero dichiarazione, da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (dichiarazione necessaria solo quando nell'immobile si svolgono le attività elencate nell'allegato 1 al DPR 25/7/1991);
 - g) autorizzazione all'allacciamento alle reti di fognatura pubblica rilasciata dal Gestore del ciclo idrico integrato e autorizzazione allo scarico nei casi previsti dal "Regolamento per gli scarichi delle acque reflue domestiche, acque industriali assimilate alle domestiche e acque reflue industriali che recapitano in rete fognaria pubblica" rilasciata dal Servizio Ambiente del Comune; in assenza di reti di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico ai sensi della Dlgs n. 152/2006;
 - h) dichiarazione, resa sotto forma di autocertificazione, del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art.11 del D.M. 14/6/1989 n. 236 e legge n.13/89 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche) e legge n.104/92 (ovvero artt. 77 82 del DPR 380/01);
 - i) dichiarazione di conformità CEE rilasciata dalla Ditta installatrice come prescritto dal DPR 162/99, in ordine alla sicurezza degli impianti ascensori, oppure esito favorevole del collaudo nei casi di cui all'art.19 del DPR citato e s.m.i. e copia del libretto matricola dell'impianto rilasciata dal Comune;
 - l) estremi delle eventuali convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo;
 - m) documentazione fotografica completa dell'opera eseguita;
 - n) collaudo ai sensi del DPCM 05/12/97 sui requisiti acustici passivi dell'edificio;
 - o) dichiarazione dell'avvenuta installazione della numerazione civica interna ai fabbricati secondo i criteri e le indicazioni stabilite dal Comune all'art.194 – Numerazione civica e targhe;
 - p) collaudo delle opere di urbanizzazione se richiesto.

3. Altri certificati, anche di autorità esterne all'Amministrazione comunale, eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per il rilascio dell'abitabilità o agibilità, ivi compresi gli attestati di rispetto delle norme di sicurezza delle costruzioni (norme E.N.P.I., C.E.I., ecc.).

Art. 94

Certificato di conformità edilizia e agibilità

- 1.** Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
- 2.** Sono soggetti al certificato:
 - gli interventi di nuova costruzione;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia.
- 3.** Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, nei casi di cui al c2, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività ovvero i loro successori o aventi causa.
- 4.** Per gli interventi edilizi non compresi al c2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art.93, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla ultimazione dei lavori.

5. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

6. In caso di interventi soggetti alla certificazione di cui al precedente c2, una volta presentata la domanda, in attesa del sopralluogo ovvero in attesa della formazione del silenzio assenso, è possibile presentare una dichiarazione redatta dal professionista abilitato, stilata su apposita modulistica predisposta dal comune, corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti, con la quale si attesta che sono state rispettate le norme vigenti in materia edilizia. Lo sportello unico rilascia ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione del professionista che costituisce CERTIFICATO PROVVISORIO DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA', salvo quanto dovesse emergere dai controlli effettuati.

Art. 95

Ultimazione dei lavori e procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Entro quindici giorni dalla ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo Sportello Unico per l'edilizia la comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori unitamente alla richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità corredata (nei casi in cui è necessario):

- a) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione catastale dell'immobile con allegata copia delle planimetrie presentate all'Agenzia del Territorio;
- b) da copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati.

Qualora l'istanza sia carente di documentazione sostanziale la stessa viene dichiarata improcedibile.

2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica il nome del responsabile del procedimento, il quale può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al c3, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.

3. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.

4. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede, anche con modalità a campione, lo Sportello Unico per l'edilizia entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati e alla scheda tecnica descrittiva: in particolare la verifica concerne il rispetto di quei requisiti cogenti di immediata verificabilità in base ad un esame obiettivo e, per gli altri requisiti, la puntuale asseverazione resa dal professionista su ogni singolo requisito.

5. Nel caso di inutile decorso del termine di cui al c3, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.

6. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art.222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, ovvero per motivi strutturali.

Capo 18°

Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

Art. 96

Vigilanza durante l'esecuzione delle opere edilizie

1. Le opere edilizie e i relativi cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'AUSL ai sensi del D.P.R. n. 164/1956 e del D.L. n. 626/1994 modificati e integrati. L'intestatario del titolo edilizio deve comunicare l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, se questo non è già comunicato con l'inizio dei lavori.
2. Al fine di consentire verifiche da parte degli incaricati è fatto obbligo di conservare in ogni cantiere copia del titolo edilizio e degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio o Archeologici. E' fatto altresì obbligo di conservare copia degli elaborati previsti dalla L.1086/71 e quant'altro imposto dalla vigente normativa, tipo la documentazione relativa all'impatto acustico del cantiere e le eventuali disposizioni impartite.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso edilizio/DIA, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere, nonché dei relativi indirizzi e recapiti telefonici. Ai sensi del "Regolamento che riordina le disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici" emanato con DM n. 37 del 22 gennaio 2008, nel cartello di cantiere devono essere riportati i dati identificativi dell'impresa installatrice degli impianti di cui all'art.1 di detto regolamento e, se è prevista la redazione del progetto, il nome del progettista dell'impianto o degli impianti.
4. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato o assentito, ed alle norme vigenti in materia.
5. Se le visite di controllo accertano che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato ad esclusione delle varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, si procede a termini di legge contro le opere abusive.
6. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro.
7. Il personale abilitato ad accedere nei cantieri e ad esperire i controlli previsti dal presente Regolamento deve essere munito di apposita tessera di riconoscimento.
8. Nel caso di DIA la sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità previste dal precedente c3.
9. Il presente Regolamento individua i criteri per effettuare il controllo, anche con riguardo ai diversi tipi di intervento ed ai diversi ambiti del territorio.
10. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo Sportello Unico per l'edilizia, sono finalizzati a verificare la sola rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati.

Art. 97

Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività

1. Fermo restando quanto disposto dal precedente art.60, le modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato, dovrà avvenire nell'osservanza dei parametri fissati nei successivi articoli nonché dei seguenti criteri:
 - a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo;

- b) il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno una percentuale del 30 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione.

Art. 98

Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello Unico verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire, secondo le modalità definite dal presente Regolamento.
2. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello Sportello Unico assume i provvedimenti sanzionatori per gli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
3. Vanno comunque eseguiti controlli su un campione almeno del 20 per cento degli interventi realizzati, includendo nel campione gli interventi attuati ai sensi dell'art. 65 c11.

Art. 99

Parametri per i controlli

1. I parametri dell'attività di controllo a campione possono essere utilmente determinati in relazione alle varie tipologie degli oggetti d'indagine. Sia nel caso di interventi soggetti a permesso che a DIA, si può individuare una percentuale di controllo diversificato, in relazione alle tipologie di interventi realizzati che si ritengono meritevoli di verifica o di maggiore impatto sul territorio.
2. La scelta delle istanze da sottoporre a controllo a campione di cui agli articoli precedenti può essere effettuata:
 - a) con sorteggio periodico, riferito a un certo numero di istanze presentate nel periodo individuato come base temporale di riferimento sulla quale riportare le attività di controllo;
 - b) con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche (es. una pratica ogni cinque presentate);
 - c) con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese, se tale determinazione consente il rispetto dei parametri di cui al punto precedente.
3. L'effettuazione del riscontro deve aversi in modo tale da poter acquisire elementi da porre a confronto che abbiano le seguenti caratteristiche:
 - a) completezza del dato certificato;
 - b) esaustività dell'informazione riferita a situazioni complesse con riferimento anche a precedenti edilizi;
 - c) vicinanza temporale con il momento di conferimento dell'informazione all'Amministrazione.
4. Qualora il controllo sia effettuato su richiesta di cittadini o altre Amministrazioni o di altri settori/servizi dell'Amministrazione precedente è necessario che la verifica sia condotta tenendo conto della finalizzazione della richiesta, quindi evitando improprie soluzioni di confronto comportanti trattamenti con eccedenza di dati.
5. I controlli a campione devono essere realizzati con periodicità cadenzata e possono essere integrati con quelli puntuali.
6. I controlli sulla veridicità delle DIA possono essere effettuati anche nell'ambito di attività di verifica e di riscontro ordinario delle pratiche documentali, a fronte di un riesame documentale-istruttorio degli atti elaborati.
7. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica dei requisiti tecnici delle opere edilizie, l'Amministrazione Comunale può stipulare apposite convenzioni con strutture qualificate idonee allo scopo.

Art. 100

Vigilanza sulle opere della Regione, delle Province e dei Comuni

1. Per le opere eseguite dalla Regione, dalle Province e dai Comuni, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art.27 del DPR n. 380 del 2001, il dirigente preposto allo Sportello Unico per l'edilizia informa rispettivamente il Presidente della Regione, il Presidente della Provincia o il Sindaco ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti previsti dal predetto art.27.

Art. 101

Sospensione dell'uso e dichiarazione dell'inagibilità, utilizzazione abusiva – immobili di vecchia costruzione

1. Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati a prescindere dalla loro destinazione d'uso, sentiti gli Enti competenti, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

2. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'AUSL, anche per effetti di cui alla LR n.19/1982 come modificata dall'art.41 della LR n.31/2002, può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.

3. L'ordinanza di cui al c1 può essere emessa anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controlli anche a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, con particolare riferimento ai requisiti relativi alla sicurezza ed alla funzionalità (quali per es. la prevenzione incendi, impianti, sicurezza statica, viabilità e sosta) sempre previa diffida all'adeguamento, ove possibile, entro un congruo termine.

4. Per le abitazioni esistenti, il Sindaco può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni :

- condizioni di degrado delle strutture e/o degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione, quali, ad esempio, garage, stalle, cantine,, box, edificio al grezzo e simili);
- insufficienti requisiti di superficie (**Suc** (Superficie utile complessiva) minima = 28 m^2 per alloggio), o di altezza (**H** minima = 2,20 m.);
- insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- mancata disponibilità di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
- opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.

5. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro.

6. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Sindaco indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.

7. Per edifici, o loro parti, realizzati precedentemente all'anno 1942 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione (ivi compresi interventi soggetti a semplice autorizzazione edilizia o DIA e cambio di destinazione d'uso anche solo temporaneo), la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti:

- la sussistenza dei presupposti di cui sopra;
- il possesso dei requisiti di salubrità;
- il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico e di incendio;
- la regolare iscrizione in catasto del bene;
- la regolare numerazione civica dell'immobile;
- il livello di sicurezza da rischio idrogeologico e sismico.

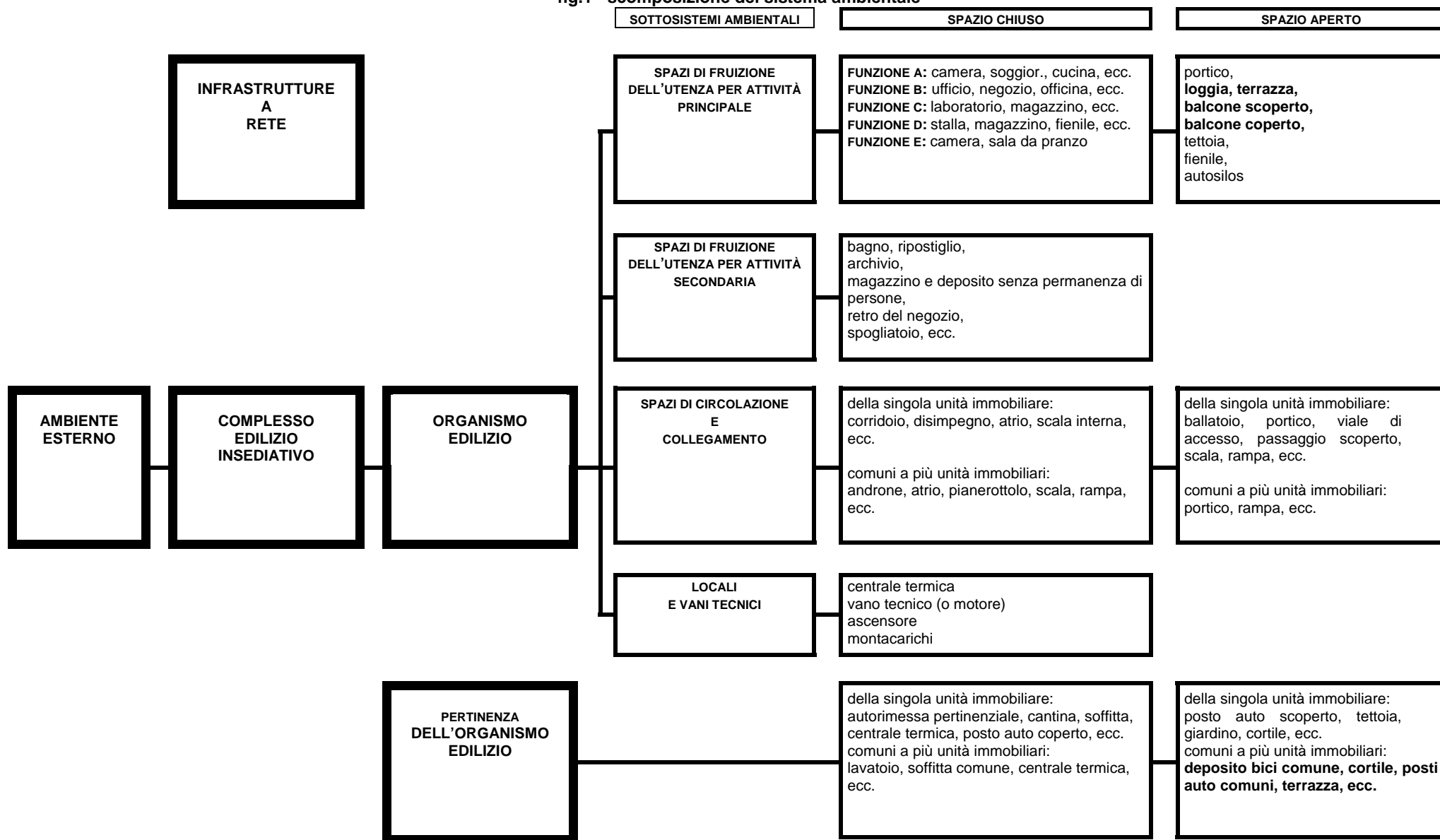
Detta perizia giurata è resa da un tecnico abilitato, all'uopo incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse.

Capo 19°
Requisiti tecnici delle opere edilizie
Definizioni e contenuti

Art. 102
Organismo edilizio e relazioni funzionali

1. S'intende per organismo edilizio un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
2. Gli organismi edilizi sono costituiti da:
 - spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
 - spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
 - spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
 - locali e vani tecnici.
3. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.
4. Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.
5. La scomposizione del sistema ambientale (formato da organismi edilizi, pertinenze ed infrastrutture a rete) è riportata nello schema che segue, con opportune esemplificazioni.

fig.1 - scomposizione del sistema ambientale



Art. 103 Requisiti e famiglie di requisiti

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. I requisiti che soddisfano la medesima proposizione esigenziale sono raggruppati in famiglie; le proposizioni esigenziali sono quelle indicate dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.
3. I requisiti sono cogenti o volontari.
4. I requisiti cogenti sono 26, raggruppati in sette famiglie, come meglio specificato nella successiva tabella.

FAMIGLIA 1 RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ		RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI
FAMIGLIA 2 SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO	RC 2.1	RESISTENZA AL FUOCO; REAZIONE AL FUOCO E ASSENZA DI EMISSIONI NOCIVE IN CASO DI INCENDIO; LIMITAZIONI DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI INCENDIO; EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA ED ACCESSIBILITÀ AI MEZZI DI SOCCORSO
FAMIGLIA 3 BENESSERE AMBIENTALE	RC 3.1	CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE
	RC 3.2	SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI
	RC 3.3	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO
	RC 3.4	SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE
	RC 3.5	TENUTA ALL'ACQUA
	RC 3.6	ILLUMINAMENTO NATURALE
	RC 3.7	OSCURABILITÀ
	RC 3.8	TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA
	RC 3.9	TEMPERATURA SUPERFICIALE
	RC 3.10	VENTILAZIONE
	RC3.11	PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI
FAMIGLIA 4 SICUREZZA NELL'IMPIEGO	RC 4.1	SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO
	RC 4.2	SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
FAMIGLIA 5	RC 5.1	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI
PROTEZIONE DAL RUMORE	RC 5.2	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI IMPATTIVI
FAMIGLIA 6 RISPARMIO ENERGETICO	RC 6.1	PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
	RC 6.2	RENDIMENTO GLOBALE MEDIO STAGIONALE DELL'IMPIANTO TERMICO
	RC 6.3	CONTROLLO DELLA CONDENSAZIONE
	RC 6.4	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI IN REGIME ESTIVO
	RC 6.5	SISTEMI E DISPOSITIVI PER LA REGOLAZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI E PER L'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA MEDIANTE IL CONTROLLO E LA GESTIONER DEGLI EDIFICI (BACS)
	RC 6.6	UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI (FER) O ASSIMILATE
FAMIGLIA 7 FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE	RC 7.1	ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE
	RC 7.2	DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI
	RC 7.3	DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME

5. I requisiti volontari sono 14 (più un prerequisito volontario), raggruppati in 5 famiglie, come meglio specificato nella successiva tabella.

	P.V.1	PREREQUISITO "ANALISI DEL SITO" (COMPLEMENTARE AI REQUISITI DELLE FAMIGLIE 6,8 e 9)
FAMIGLIA 3 BENESSERE AMBIENTALE	RV 3.1	TEMPERATURA SUPERFICIALE NEL PERIODO INVERNALE
	RV 3.2	RIVERBERAZIONE SONORA
FAMIGLIA 6 RISPARMIO ENERGETICO	RV 6.1	ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO E USO DELL'APPORTO ENERGETICO DA SOLEGGIAMENTO

	RV 6.2	INCREMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI
FAMIGLIA 7 FRUIBILITA' DI SPAZI E ATTREZZATURE	RV 7.1	ACCESSIBILITA' ALL'INTERO ORGANISMO EDILIZIO
	RV 7.2	ARREDABILITA'
	RV 7.3	DOTAZIONE DI IMPIANTI PER AUMENTARE IL BENESSERE E IL SENSO DI SICUREZZA
FAMIGLIA 8 USO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE	RV 8.1	RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE
	RV 8.2	RECUPERO, PER USI COMPATIBILI, DELLE ACQUE METEORICHE PROVENIENTI DALLE COPERTURE
	RV 8.3	RECUPERO, PER USI COMPATIBILI, DELLE ACQUE GRIGIE
FAMIGLIA 9 CONTROLLO DELLE CARATTERISTICHE NOCIVE DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE	RV 9.1	CONTROLLO DELLE EMISSIONI NOCIVE NEI MATERIALI DELLE STRUTTURE, DEGLI IMPIANTI E DELLE FINITURE
	RV 9.2	ASETTICITA'
	RV 9.3	RICICLABILITA' DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE
	RV 9.4	CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO AGLI EDIFICI

Art. 104 Lista delle esigenze

1. I requisiti tecnici si riferiscono, a seconda dei casi, alle esigenze di base riconosciute come essenziali per gli edifici, in senso globale e fruitivo, e definite secondo la Direttiva CEE n° 89/106.

2. La lista delle esigenze è la seguente:

1) Resistenza meccanica e stabilità:

1.1) L'edificio deve essere concepito e costruito in modo tale che le azioni cui può essere sottoposto durante la costruzione e l'utilizzazione non provochino: il crollo dell'intero edificio o di una sua parte; deformazioni e fessurazioni di importanza inammissibile; danni alle altre parti dell'opera o alle attrezzature, in seguito a deformazione degli elementi portanti; danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.

2) Sicurezza in caso di incendio:

2.1) L'edificio deve essere concepito e costruito in modo che, in caso di incendio: la capacità portante dell'edificio sia garantita per un periodo di tempo determinato; la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno delle opere siano limitate; la propagazione del fuoco ad opere vicine sia limitata; gli occupanti possano lasciare l'opera o essere soccorsi altrimenti; sia presa in considerazione la sicurezza delle squadre di soccorso.

3) Benessere ambientale:

3.1) L'edificio deve essere concepito e costruito in modo da favorire il benessere degli occupanti, da non compromettere l'igiene o la salute dei fruitori o dei vicini, e in particolare in modo da non provocare: sviluppo di gas tossici; presenza nell'aria di particelle pericolose; emissione di radiazioni pericolose; inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo; difetti nell'eliminazione di acque di scarico, fumi, rifiuti solidi o liquidi; formazione di umidità sulle pareti dell'opera o in altre parti.

4) Sicurezza nell'impiego:

4.1) L'edificio deve essere concepito e costruito in modo che la sua utilizzazione non comporti rischi di incidenti inammissibili quali: scivolate, cadute, collisioni, bruciature, folgorazioni, ferimenti a seguito di esplosioni.

5) Protezione dal rumore:

5.1) L'edificio deve essere concepito e costruito in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di benessere, di sonno, di riposo e di lavoro.

6) Risparmio energetico:

6.1) L'edificio ed i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed areazione devono essere concepiti e costruiti in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione delle opere sia moderato, tenuto conto delle condizioni climatiche, senza che ciò pregiudichi il benessere termoisolometrico degli occupanti.

7) Fruibilità di spazi e attrezzature:

7.1) L'edificio deve essere concepito e costruito in modo tale da garantire agli utenti la massima fruibilità degli spazi in funzione della destinazione d'uso. Inoltre, dovranno essere considerate le specifiche esigenze dei bambini e degli utenti disabili o comunque a mobilità limitata, in ordine alle problematiche relative all'accessibilità e fruibilità degli spazi e delle attrezzature ed all'abbattimento delle barriere architettoniche.

8) Uso razionale delle risorse idriche

8.1) L'edificio deve essere concepito e costruito in modo tale da consentire la riduzione del consumo di acqua potabile, il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, al fine di ridurre gli scarichi di punta delle acque meteoriche sulle reti di smaltimento, e favorire il recupero delle acque grigie provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici.

9) Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione

9.1) In tutti gli organismi edilizi vanno contenute le emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture e va favorito il reimpiego o il riciclo dei materiali da costruzione. L'edificio deve inoltre essere concepito e costruito in modo tale da ridurre l'inquinamento elettromagnetico interno.

Art. 105

Contenuti dei requisiti cogenti

1. I requisiti sono classificati in due gruppi, il gruppo A (che comprende gli allegati A1 e A2) che definisce il requisito cogente e il gruppo B che definisce il requisito volontario.

2. L'allegato A/1 indica, per ciascuna famiglia di requisiti, la proposizione esigenziale con riferimento alla direttiva CEE 89/106 e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisa:

- le ESIGENZE DA SODDISFARE;
- i CAMPI DI APPLICAZIONE;
- i LIVELLI DI PRESTAZIONE, con le relative unità di misura.

3. L'allegato A/2 definisce i modi per verificare il requisito in sede progettuale (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento) e a lavori ultimati (per ottenere il certificato di conformità edilizia).

4. L'allegato A/1 indica :

le esigenze da soddisfare articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza.

I **CAMPI D'APPLICAZIONE** sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:

A -funzione abitativa;

B - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;

C - funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;

D - funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;

E - funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma.

I **LIVELLI DI PRESTAZIONE** comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in :

- livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni, secondo quanto stabilito all'art. 108 successivo. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo art. 108, definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente (come è sempre specificato nel testo o nelle note a piè pagina);
- livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo art. 108, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.

5. Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:

- al **MODELLO DI SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE** riportato nello schema precedente (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);

- a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze chiusi ovvero aperti;

Per taluni requisiti vi può essere un articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a singole componenti tecnologiche (pareti, parapetti, infissi, ecc.).

6. L'allegato A/2 riporta i metodi di verifica. Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale (sempre richiamata nelle note), il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nell'allegato A/2: in tal caso dichiarerà in

sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal presente Regolamento.

7. In dettaglio, in sede progettuale, per ottenere il titolo abilitativo all'intervento sono possibili i seguenti metodi di verifica:

- verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante metodi di calcolo, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati nell'allegato A/2.;
- progettazione (comprendente calcoli di verifica progettuale) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente (di volta in volta specificata nelle note ai requisiti, con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale). La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;
- adozione di soluzioni tecniche conformi a quelle indicate nell'allegato A/2 (per dimensioni, materiali e modalità esecutive) ovvero adozione di soluzioni tecniche certificate (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia) mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;
- descrizione dettagliata delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se l'allegato A/2 non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora attestazione che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.

8. A lavori ultimati possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:

- **dichiarazione di conformità** di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con metodi di calcolo; dichiarazione di conformità di quanto realizzato alla progettazione redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato nelle annotazioni ad ogni singolo requisito); dichiarazione di conformità alla soluzione tecnica conforme o alla soluzione tecnica certificata;
- **prove in opera** eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate nell'allegato A/2, sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati nell'allegato A/2 liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);
- **eventuale collaudo** da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;
- **giudizio sintetico** di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.

9. Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di conformità edilizia o successivi a campione (vedi art. 97 del presente Regolamento) seguono in genere le modalità specificate nell'allegato A/2.

10. I requisiti cogenti sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale, così come richiamata nelle annotazioni a ciascun requisito) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in tutto il territorio regionale uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie, fermo restando quanto specificato al successivo art. 107.

Art. 106 Requisiti volontari

1. I requisiti volontari dal presente Regolamento Edilizio sono indicati per offrire la possibilità, agli operatori interessati, di dimostrare una maggiore qualificazione delle opere edilizie attraverso il raggiungimento di livelli di prestazione superiori o di requisiti aggiuntivi a quelli cogenti, mai in contrasto con questi ultimi.

Art. 107

Limiti di applicazione dei requisiti

1. Poiché ogni requisito, cogente o raccomandato, ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente art. 105, c4 e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed eventualmente dalle componenti tecnologiche), in sede progettuale il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica di cui alla lettera f) dell'art.62 del presente Regolamento quali sono i requisiti cogenti e quelli volontari pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi (con riferimento al modello di scomposizione dell'organismo edilizio illustrato nello schema precedente) o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità a quanto prescritto nell'allegato A1 e il gruppo B per i livelli di prestazione ed i campi di applicazione. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati all'allegato A/2 o nei requisiti volontari; in alternativa il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.
2. Le indicazioni di cui al comma precedente riportate nella relazione tecnica sono riassunte utilizzando l'apposita modulistica predisposta dal comune.
3. Nel caso di attività classificata ai sensi di cui alla delibera regionale n.1446/2007, vanno rispettate le ulteriori prescrizioni e i requisiti definiti dalla normativa sulla sicurezza e sulla salute nei luoghi di lavoro per la specifica attività ovvero richiesti in sede di parere preventivo delle strutture sanitarie competenti.
4. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo basta soddisfare i requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.
5. A lavori ultimati, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il tecnico incaricato di compilare la scheda tecnica descrittiva ai sensi dell'art.20 L.R. n.31/2002:
 - allega le dichiarazioni di conformità di cui al precedente art. 105, c8 e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;
 - indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica di cui all'art.62 c4 lettera f) ed livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
 - allega gli eventuali giudizi sintetici.
6. Nel caso di cui al precedente c4, la scheda tecnica di cui all'art.20 della L.R. n.31/2002 ed il certificato di conformità edilizia di cui all'art.21 della medesima legge attestano la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle sole prestazioni corrispondenti ai requisiti cogenti sopradetti. Se la successiva definizione dell'attività specifica rende necessarie opere edilizie aggiuntive per il rispetto di ulteriori requisiti cogenti in relazione alla specifica attività svolta, può occorrere un ulteriore titolo abilitativo all'intervento edilizio.
7. La scheda tecnica é redatta utilizzando l'apposita modulistica comunale.

Art. 108

Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero

1. I requisiti cogenti del presente Regolamento vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:
 - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
 - cambio di destinazione d'uso;
 - cambio di attività classificata, senza cambio di destinazione d'uso. La classificazione dell'attività è quella definita nella delibera regionale 1446/2007 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per le richieste di sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 23/2004, così come per i cambi d'uso senza opere, dovrà essere dimostrato il rispetto di tutti i requisiti cogenti relativi alla sicurezza dell'immobile (Fam. 1, 2 e 4), per quelli relativi al benessere abitativo (Fam. 3) deve essere dimostrato il mantenimento dei livelli prestazionali d'origine, che dovranno risultare conformi alla normativa all'epoca vigente.

3. Nei casi di interventi edilizi sull'esistente, possono essere previsti livelli di prestazione più contenuti, comunque finalizzati al miglioramento dell'esistente; quando riguardino solo una porzione (un sottosistema ambientale o una componente tecnologica) di un'unità edilizia o immobiliare, le norme prestazionali si applicano solo alla parte che è oggetto di intervento, fatte salve le ulteriori esigenze di adeguamento strettamente correlate.
4. Nel caso di edifici sottoposti a vincolo di tutela, la prestazione si intende richiesta nei limiti consentiti dal rispetto del vincolo stesso.
5. Il progettista definisce nella relazione tecnica di cui alla lettera f) c4 dell'art. 62 del presente Regolamento i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati, come già specificato all'art. 107.
6. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al c1 del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e quelli volontari dal presente Regolamento, vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.
7. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato.

Art. 109 **Requisiti definiti da norme di settore**

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), anche contestualmente all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.
2. Salvo nei casi in cui il progetto, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al Comune gli estremi degli atti di deposito di inizio lavori ed allegnerà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia la certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.
3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive di cui al successivo art. 142) comporta da parte del dirigente responsabile, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.
4. Per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con atto della Giunta regionale, il titolo abilitativo è subordinato, oltre che al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame di cui all'art.19, c1, lettera h) bis, della L.R. 4 maggio 1982, n.19 nonché al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure in materia di valutazione di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale. In via transitoria, continua a trovare applicazione l'individuazione delle attività produttive e di servizio di cui alla deliberazione della Giunta regionale n.1446 del 01 ottobre 2007.

Capo 20°
Qualità urbana e paesaggistica
valorizzazione dello spazio pubblico

Art. 110

Costruzione di canalizzazioni, ponti, tombamenti, muri di sostegno

1. La costruzione di canalizzazioni, ponti, tombamenti, muri di sostegno se da realizzare su suolo privato è soggetta a denuncia di inizio attività, se interessa spazi prospicienti sede stradale o spazi pubblici è soggetta ad autorizzazione da parte del Servizio Comunale competente secondo le modalità previste dal Regolamento per l'esecuzione di scavi su suolo pubblico approvato con delibera del C.C. n° 55 del 22/03/04
2. Sarà cura e responsabilità del richiedente sistemare l'area di intervento e garantire la perfetta manutenzione dell'opera in conformità al progetto approvato, in osservanza alle vigenti norme di sicurezza.
3. La realizzazione di canalizzazioni anche se interrate sono soggette è soggetta a presentazione di denuncia di inizio attività.
4. Per tutte le condutture interrate dovranno evitarsi gli scavi nelle stratificazioni geologiche caratteristiche e di preminente significato scientifico, quali ad esempio quelle che interessano le aree a morfologia carsica (gessi, banchi argillosi di interstrato con essi allettati o comunque in relazione idrogeologica). Dovranno inoltre essere evitate le alterazioni permanenti alla morfologia del suolo quando queste condutture interessino comprensori naturalistici. Analogamente sono da evitarsi i tracciati con scavi a cielo aperto, o comunque superficiali, attraverso terreni boschivi, relativamente ai parchi ed alle aree di pertinenza delle alberature qualora tecnicamente motivato potranno essere eseguiti, ma dovranno essere acquisite preventivamente le autorizzazioni del proprietario e del gestore delle suddette aree. In ogni caso la CQAP prescriverà le cautele necessarie ed opportune per tali interventi qualora riguardino comprensori vincolati.
5. Le infrastrutture lineari, qualora interessino fasce inedificate lungo i corsi d'acqua, previa autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del bene, qualora ricomprese nella fascia di tutela ancorché ricomprese nel territorio urbanizzato, dovranno essere preferibilmente interrate o trasversali rispetto al corso d'acqua.
6. Fatte salve le disposizioni di cui all'art.140, del presente Regolamento, la costruzione di qualsiasi opera aventi le caratteristiche di cui al precedente art.5 c9 è soggetta a preventivo rilascio del permesso di costruire.

Art. 111

Regolamentazione delle acque reflue

1. Le acque reflue debbono essere convogliate in rete fognaria pubblica, laddove esistente, secondo quanto previsto dal requisito R.C. 3.4. e dalle normative nazionali, regionali e regolamentari vigenti.

Art. 112

Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche proveniente dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone prevalentemente residenziali, per le quali non è prevedibile un'apprezzabile contaminazione dovranno essere completamente smaltite in loco (ove possibile in relazione alle caratteristiche del suolo o in subordine della rete idrografica) prevedendo lo smaltimento delle acque meteoriche in pubblica fognatura solo ove non si verifichino tali condizioni. secondo quanto previsto dal Requisito R.C. 3.4 e dalle normative regionali in materia. Ai fini dell'adozione degli interventi atti a contenere l'entità delle portate meteoriche scaricate entro valori compatibili con le capacità idrauliche dei recettori, si applicano le disposizioni impartite dalle competenti Autorità di Bacino, attraverso la normativa attuativa dei Piani di Bacino, ovvero degli enti competenti a seconda della natura/tipologia dei corpi idrici superficiali interessati.
2. Nelle aree a destinazione industriale/artigianale/commerciale si dovranno prevedere i seguenti interventi:

- separazione delle acque di prima pioggia e/o reflue di dilavamento derivanti dalle superfici suscettibili di essere contaminate in funzione dell'attività svolta ed immissione delle stesse nella rete nera, secondo le modalità definite dal gestore della rete fognaria;
- smaltimento diretto (ove possibile in relazione alle caratteristiche del suolo o in subordine della rete idrografica) delle acque meteoriche e/o di seconda pioggia, nonché delle acque meteoriche dalle coperture dei fabbricati e dalle superfici impermeabili non suscettibili di essere contaminate. Qualora le condizioni suddette non si verificano dovrà prevedersi lo smaltimento delle acque meteoriche in fognatura bianca.

3. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 523/1904 e R.D. 1775/33.

Art. 113

Significativi movimenti di terra e scavi

1. Per significativi movimenti di terra si intendono i rilevanti movimenti morfologici del suolo non riconducibili alla normale attività agricola e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti, i reinterri, i laghetti, i percorsi, le pavimentazioni, purché non funzionali alla realizzazione di piazzali per deposito di merci o per il parcheggio di veicoli, le bonifiche, le colmate, gli argini e le sponde fluviali, il regime idraulico, i fossi, le scarpate, i canali, le dune, gli invasi, i rilevati e simili. Vi rientrano gli interventi tesi alla creazione, al recupero o alla rifunzionalizzazione di valli, paludi, piallasse, bacini, corsi d'acqua e alvei, arenile.

2. Gli interventi di cui al precedente comma sono soggetti a presentazione di DIA, qualora risultino ammissibili in base alle risultanze della apposita relazione idrogeologica-geologica-geotecnica e qualora ricadano in zona di vincolo paesaggistico, previa acquisizione di Autorizzazione Ambientale.

3. Non sono da ritenersi rilevanti ai fini di cui sopra, ferma restando la necessità di acquisire l'Autorizzazione Ambientale quando l'intervento interessa zona vincolata ai sensi del Dlgs n. 42/2004, le modifiche connesse con le attività produttive agricole, quali chiari d'acqua, maceri e stagni, purché aventi profondità massima di 60 cm, né quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche (per es. drenaggi) e con il consolidamento della stabilità dei versanti, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.

Art. 114

Ricerche minerarie

1. Gli interventi di cui al presente articolo sono realizzati dagli Organi istituzionalmente competenti, nonché dagli enti e dalle aziende concessionarie, oppure da privati che abbiano stipulato la relativa convenzione con gli Organi titolari. Rientrano in tali categorie di intervento l'esecuzione di opere per il trasporto di fluidi (acquedotti, oleodotti, metanodotti, ecc.) nonché di energia elettrica o geotermica.

2. Gli interventi sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa rilasciata dall'Organo competente se realizzati dagli Enti preposti su o sotto suolo pubblico, a Permesso di Costruire gratuito negli altri casi e nell'osservanza dell'art.28 della legge n. 136/99.

3. Gli impianti di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, telefono e gas rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.13 e pertanto sono soggetti al preventivo rilascio del Permesso di Costruire.

4. La realizzazione di opere relative a linee ed impianti elettrici dovrà rispettare le norme e le competenze previste dalla L.R. n. 10/1993 e successive modifiche, nonché dalla L.R. 30/2000 e delibera di Giunta Regionale n. 2001/197 del 20/02/2001.

5. I fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività dovranno osservare le distanze di rispetto dalle linee elettriche previste dalla delibera della Giunta Regionale n. 2001/197 del 20/02/2001, in attuazione della L.R. 30/2000 e successive modifiche.

6. La prospezione, la ricerca e coltivazione di idrocarburi liquidi e gassosi e geotermica è disciplinata dalla L. n.9 del 9/01/1991 e successive modifiche.

7. La realizzazione di linee aeree sarà concessa previa presentazione di un progetto dove risultino i modi e le forme dell'inserimento ambientale e solo dopo aver accertato l'impossibilità di una loro messa in opera in condotti interrati nel rispetto della L. n. 9/1999 e sue modificazioni.

Art. 115
Perforazione di pozzi

1. Chiunque intenda perforare trivellare un pozzo per la ricerca e l'estrazione di acqua sotterranea sia da utilizzare a scopo domestico, industriale, irriguo o per altri scopi, deve richiedere la DIA per le sole opere edilizie connesse, nei casi e nell'osservanza dell'art.28 della L. n. 136/1999, fermo restando la necessaria e preventiva acquisizione della autorizzazione presso il S.T. Bacino o della sola concessione allo stesso in caso di pozzo ad uso domestico.

2. Le perforazioni temporanee di pozzi per attività di ricerca di idrocarburi nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, anche se soggette a concessione mineraria, ferma restando la necessaria e preventiva acquisizione delle autorizzazioni ambientali, devono essere portate a conoscenza del Comune, a cura degli interessati, prima dell'inizio dei lavori per le eventuali iniziative del Comune allo scopo di una più approfondita tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale. La cessazione delle attività deve essere comunicata al Comune che provvederà ai relativi controlli.

Art. 116
Interventi relativi a cippi, monumenti e lapidi storiche

1. Cippi, monumenti, opere commemorative, lapidi storiche e comunque elementi simili di valore documentario, che non siano già individuati come edifici e/o complessi di valore storico-artistico e/o documentario o in ogni caso tutelati da altri provvedimenti, sono integralmente salvaguardati e ne è proibita l'alterazione e l'asportazione.

2. La realizzazione ex novo dei manufatti di cui al precedente comma, così come qualsiasi intervento su quelli esistenti, che ecceda la manutenzione ordinaria, è subordinata a presentazione di DIA.

Capo 21°

Qualità degli edifici e loro affaccio sullo spazio pubblico

Art. 117

Decoro, manutenzione e sicurezza degli edifici

1. Tutti gli edifici, le loro parti e relative aree di pertinenza devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia a cura del titolare responsabile dell'immobile.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, del titolo edificatorio, ove occorre.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza e della incolumità.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo edilizio, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, domanda di permesso di costruire o DIA.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge; il Comune avrà la facoltà di procedere in danno del titolare stesso per eseguire le opere necessarie resesi indispensabili.

Art. 118

Elementi aggettanti

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
 - a) massimo cm. 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml. 2,50 dal piano del marciapiede e 2,80 se inesistente;
 - b) massimo cm. 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm. dal bordo del marciapiede qualora esistente; l'altezza è misurata al di sotto delle mensole di sostegno; l'altezza per le pensiline è misurata dal punto più basso;
 - c) le porte, le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml., misurata dal piano del marciapiede e 2,80 se inesistente, o di ml. 4,50 sul piano stradale;
 - d) le tende dei negozi devono avere un'altezza minima dal marciapiede o dal piano stradale di ml. 2.50.

Art. 119

Chiusura o modificazione di spazi loggiati o porticati

1. Il tamponamento o la chiusura di spazi liberi costituisce modificazione edilizia e per la sua realizzazione è necessario il rilascio del permesso di costruire.
2. La chiusura, di un balcone, loggia o di un portico, aventi le caratteristiche di cui al precedente art.38, attraverso l'installazione di serramenti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli trasparenti richiudibili da un lato, di cui al successivo c4, determina una maggiore superficie utile e/o accessoria ed è pertanto soggetta a Permesso di Costruire. Nel caso in cui la chiusura con serramenti fissi interessi spazi che già concorrono alla formazione di **Suc**, la realizzazione della stessa è subordinata a presentazione di DIA e l'intervento si configura come di ristrutturazione edilizia.
3. Tale chiusura incide sul prospetto dell'immobile e deve tenere conto delle caratteristiche formali e compositive complessive dell'edificio di cui va salvaguardata l'unitarietà del prospetto ed il suo decoro.
4. L'installazione su balconi e logge di pertinenza di pannelli trasparenti, richiudibili da un lato (cosiddetti a libro o a soffietto) e a filo del muro perimetrale esterno, trattandosi di struttura a "scomparsa" finalizzata al riparo dalle intemperie ed agenti atmosferici, ed aventi quindi natura di opera precaria, in quanto assolve a

una funzione saltuaria e non permanente, è soggetta a DIA. Le predette opere non devono interessare: i piani interrati, i piani seminterrati, i piani terra e i portici di cui all'art.38, ad esclusione dei portici a servizio di pubblici esercizi al fine di realizzare strutture temporanee di cui al successivo art. 134, e gli immobili pubblici o di uso pubblico. Per gli immobili vincolati ai sensi del Dlgs. n. 42/2004 si dovrà acquisire anche l'autorizzazione dell'Ente competente alla tutela del vincolo.

5. La costruzione di strutture analoghe a quelle descritte al c2 da realizzare su terrazzi o lastrici solari tali da preconstituire ambienti di ristoro o di relax anche se finalizzati ad un uso solo temporaneo, determinando aumento di **Suc**, è soggetta al preventivo rilascio del permesso di costruire.

6. L'istanza deve essere corredata da adeguato materiale fotografico a colori atto a consentire una attenta valutazione dell'impatto estetico dell'intervento. In caso di intervento su edifici plurifamiliari sono da adottare soluzioni unitarie di intervento cui devono attenersi i singoli titolari. In ogni caso il materiale da impiegare deve essere consono con lo stato di fatto.

Art. 120

Recinzioni e mura di cinta

1. Recinzioni, parapetti, passi carrai e rampe, di qualunque tipo, quando riguardano o sono prospicienti una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel regolamento di esecuzione del nuovo Codice della Strada e dal presente Regolamento Edilizio.

2. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni possono prevedere gli allestimenti necessari per l'installazione di numero civico, campanelli, citofono, videocitofoni, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato; detti allestimenti, con esclusione delle strade urbane classificate locali, locali interzonali, per le quali non è imposta alcuna distanza minima dovranno essere collocati ad una distanza dall'accesso carrabile non inferiore a m. 3,00 o essere arretrati di almeno 1,50 m dal confine stradale. Tale condizione non si applica per le concessioni di o.u. ed edilizie rilasciate prima del 01/07/03. Qualora il fronte del lotto, non abbia le dimensioni da permettere tale distacco gli allestimenti dovranno comunque essere distanziati il più possibile dall'accesso carrabile onde permettere la massima visibilità.

3. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, essere armoniosamente inserite nel circostante contesto ambientale nonché rispettare tutte le prescrizioni e le distanze previste dal confine stradale e dalle curve su cui prospettano, richieste dall'Ente preposto alla gestione della strada. E' fatto divieto dell'uso di filo spinato e/o di qualsiasi altro materiale che per forma possa costituire pericolo, unitamente a quello di cavi elettrici di qualunque tensione. Le recinzioni non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.

4. Le recinzioni prospicienti strade pubbliche all'interno dei centri abitati dovranno essere costruite nel rispetto dei prevalenti allineamenti orizzontali e verticali; le nuove recinzioni non dovranno superare altezza massima di metri 1,50 misurata rispetto al marciapiede se esistente, con caratteristiche tali da assicurare condizioni di adeguata visibilità e trasparenza nei confronti degli spazi destinati alla circolazione veicolare e pedonale specificatamente in prossimità di incroci ed intersezioni.

Le recinzioni prospicienti strade pubbliche fuori dai centri abitati non dovranno superare l'altezza complessiva di metri 1,00, con cordolo avente altezza max di cm 30 e sovrastante rete metallica, o materiali similari di altezza max di cm 70, con distanza minima dal confine stradale di metri 1,00. Per recinzioni con zoccolo dell'altezza superiore a cm 30 o con altezza complessiva maggiore di metri 1,00, la distanza minima dal confine stradale dovrà essere di metri 3,00.

Le recinzioni da realizzarsi in prossimità di incroci o curve dovranno essere opportunamente raccordate nei tratti angolari in ragione delle condizioni di visibilità del luogo, con angolo di 45° e lato libero con lunghezza non inferiore a ml. 2,00.

Le recinzioni ricadenti in zone soggette a ingressione marina devono essere realizzate in modo da non impedire il riflusso delle acque.

Per le recinzioni interessanti aree produttive di deposito e portuali, militari, sportive, industriali, artigianali ecc" sono ammesse recinzioni con altezza massima di m. 2,00 purché, a giudizio dell'ente competente non determinino pericolo per la circolazione stradale. In tali casi è necessario il preventivo parere/nulla osta dell'ufficio tecnico competente (per il comune Servizio Manutenzione Strade e Viabilità). Sono comunque fatti salvi i criteri, se più restrittivi, fissati da altre norme regolamentari di settore.

Le recinzioni interessanti strade provinciali fuori dai centri abitati, sono autorizzate previo Nulla-Osta dell'ente Proprietario della strada (Amministrazione Provinciale).

Le recinzioni interessanti strade provinciali ricadenti all'interno dei centri abitati sono autorizzate sulla base delle direttive approvate con delibera della Giunta Provinciale n° 1730 del 09.11.1994 e s.m.i.

Le recinzioni interessanti strade statali "collocate dentro e fuori dai centri abitati", sono autorizzate previo Nulla-Osta dell'ANAS.

Le recinzioni interne a delimitazione dei confini laterali, non sono soggette ad alcuna limitazione ad eccezione della parte terminale, qualora poste in prossimità di accessi carrabili, il cui ultimo tratto per una lunghezza di metri 3,00, dovrà essere realizzato con le caratteristiche previste nei punti precedenti per le recinzioni prospicienti le strade pubbliche, per garantire il necessario campo visivo.

5. I manufatti di fondazione della recinzione devono insistere esclusivamente in area privata, in maniera tale da non impegnare neppure esiguamente le aree pubbliche e di uso pubblico; nella realizzazione di tali manufatti occorre evitare che si verifichino danneggiamenti agli esistenti servizi pubblici interrati e di precludere o menomare la futura possibilità di installazione o di adeguamento dei medesimi.

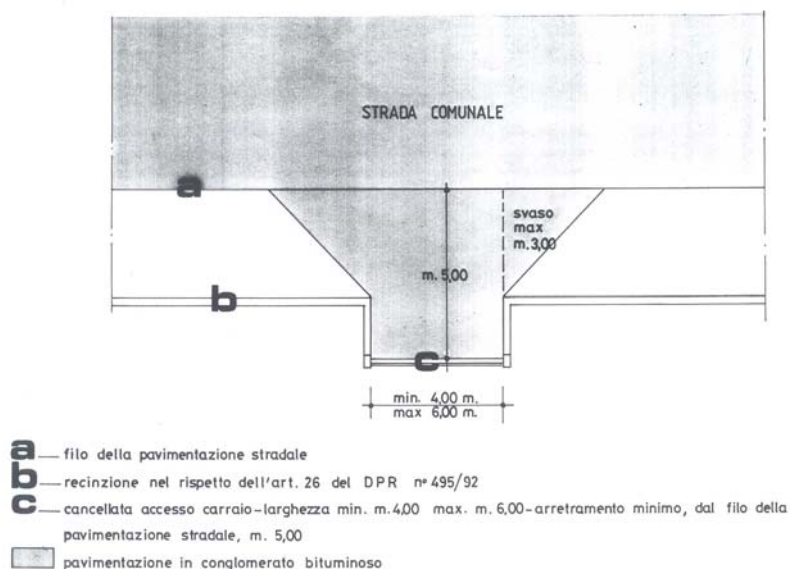
6. Per gli interventi nel centro storico, nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, interessanti edifici che rivestano interesse storico monumentale, le recinzioni concorrono alla definizione dell'isolato urbano e pertanto la loro forma, tipologia e materiale ed altezza sono determinate dalle caratteristiche tipomorfologiche dell'isolato.

7. Eventuali motivate richieste di deroga alle norme del presente articolo dovranno essere preventivamente e direttamente inviate al Servizio Manutenzione Strade e Viabilità e, se accolte, copia del parere rilasciato dovrà essere allegato alla DIA o alla richiesta di Permesso di Costruire.

Art. 121

Cancelli, accessi carrabili, rampe

1. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata e in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla carreggiata stradale; tale arretramento non potrà essere inferiore a metri 5,00, se l'accesso è limitato ad autovetture o, superiore per l'accesso di veicoli di maggiori dimensioni. L'altezza del cancello dovrà essere uguale a quella della recinzione fronte strada oppure più alto solo se arretrato di almeno m. 3,00 dal confine stradale. In corrispondenza di strade pubbliche fuori dai centri abitati, gli accessi carrai potranno essere concessi qualora questi presentino dimensioni da un minimo di metri 4,00 ad un massimo, di norma, di metri 6,00, dovranno essere svasati, nel tratto compreso fra il filo della pavimentazione stradale e la recinzione (max. metri 3,00) con invito a 45°; inoltre pavimentati con materiale di qualità non inferiore a quello della strada stessa, svasi compresi (vedasi schema che segue). Per richieste di accessi su strade provinciali e statali fuori dai centri abitati dovranno essere corredate dal Nulla-Osta dell'Ente proprietario della strada.



2. Le autorizzazioni relative ai nuovi accessi carrabili in corrispondenza di strade urbane potranno essere concesse solo qualora questi presentino dimensioni non inferiori a metri 3,00 di larghezza. Dimensioni più ridotte potranno essere concesse, (ad esempio *Città storica* fino, di norma, ad un minimo di metri 2,50) purché debitamente motivate. Per ciascuna unità abitativa non è consentito, di norma, più di un accesso carrabile prospiciente aree destinate alla viabilità pubblica per ogni 25 metri di confine privato prospiciente piazze, strade e parcheggi pubblici o di uso pubblico. Per ogni lotto non residenziale la misura di cui sopra viene ridotta a metri 12,00, eventualmente suddivisibile in due parti (ingresso e uscita), previa verifica di funzionalità da parte dell'ufficio tecnico. Non è consentita l'apertura di accessi carrabili che determinano una riduzione degli spazi adibiti a parcheggio pubblico previsti dagli strumenti urbanistici attuativi e

conteggiati come standard urbanistico salvo loro monetizzazione. Gli accessi carrabili dovranno distare almeno 12 metri dalle intersezioni.

I cancelli carrabili prospicienti strade urbane devono essere arretrati dalla carreggiata stradale in modo da consentire la sosta fuori dalla carreggiata di un veicolo del tipo al quale il passo carraio è destinato. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o serrande che delimitano gli accessi. Relativamente all'arretramento del cancello carrabile, è consentito derogare solo nei casi in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato ad esempio strade a traffico locale.

In questi casi è comunque necessario prevedere ed attivare sistemi di apertura automatizzata del cancello.

Di norma, per edifici condominiali è obbligatorio l'arretramento del cancello carrabile di almeno metri 4,00.

Per gli accessi temporanei di cantiere valgono le prescrizioni soprariportate, le autorizzazioni saranno rilasciate dal Servizio Manutenzione Strade e Viabilità.

3. In presenza di rampe di accesso che immettono sulla sede stradale di qualunque tipo, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali o altre aree destinate alla circolazione di veicoli e pedoni, i passi carrai devono disporre di un tratto piano o con pendenza non superiore al 5% , per una lunghezza di almeno metri 4,00 misurata tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico o aperto al pubblico transito, che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe di accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 25% se rettilinee, o al 20% negli altri casi. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a metri 3,00 se la rampa è rettilinea e metri 3,50 se curva.

Le autorimesse con oltre 15 posti auto dovranno essere servite da almeno una coppia di rampe a senso unico di marcia di ampiezza ciascuna non inferiore a metri 3,00 o da una rampa a doppio senso di marcia di larghezza non inferiore a metri 4,50. Qualora le rampe diano accesso a piani interrati o seminterrati valgono anche le prescrizioni del "Regolamento Comunale degli scarichi delle acque reflue domestiche, acque reflue industriali assimilabili alle domestiche ed acque reflue industriali che recapitano in rete fognaria pubblica".

4. Le uscite delle autorimesse pubbliche e/o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate e devono essere realizzate nel rispetto delle norme relative alla sicurezza della circolazione. In presenza di ostacoli alla visuale è opportuno prevedere l'installazione di specchi adeguati o altri sistemi che garantiscano una visuale adeguata. Eventuali manufatti (portoni, cancelli, sbarre ecc.) di chiusura o delimitazione degli accessi dovranno aprirsi verso l'area privata senza invadere in alcun modo, anche temporaneamente, il suolo pubblico.

5. Lo scolo delle acque meteoriche su area privata deve essere opportunamente convogliato nella rete fognaria privata onde evitare che defluisca sul piano viabile.

6. In mancanza dell'avvenuta esecuzione delle previste opere di urbanizzazione primaria, l'accesso da e per il lotto oggetto di intervento, o per il cantiere di lavoro, deve avvenire esclusivamente usufruendo degli accessi provvisori esistenti, relativamente ai quali la Ditta committente, a sua cura e spese, dovrà assicurare la disponibilità, restando escluso il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità.

7. Anditi carrai e pedonali dovranno essere altresì ubicati in posizioni tali che l'uso degli stessi non richieda spostamenti o sradicamento di alberature di alto fusto esistenti.

8. Gli interventi di cui sopra sono sottoposti a:

- a) denuncia di inizio attività, fermo restando l'obbligo di acquisire l'approvazione della SBAP quando trattasi di immobile vincolato ai sensi del Titolo I° del Dlgs n.42/2004 ovvero l'autorizzazione ambientale rilasciata dal Comune quando trattasi di vincolo paesistico-ambientale ai sensi della Parte III del Dlgs n.42/2004. Negli altri casi l'interessato dovrà allegare l'autorizzazione o il parere rilasciato dall'Ente competente di tutela della strada, se diverso dal Comune di Ravenna (Anas, Provincia,) ovvero da parte di altri Enti competenti (Consorzio scoli, Rete Ferroviaria Italiana, Ente Demanio interessato, ecc.);
- b) autorizzazione amministrativa quando trattasi di passi carrai.

9. L'assenso di cui sopra non potrà essere riconosciuto se l'opera costituisce, a giudizio dell'ente proprietario della strada, un serio intralcio o pericolo per la circolazione veicolare e/o pedonale.

10. Gli elaboratori di progetto sono precisati nell'art.63 c3 lettera k).

11. Il rilascio del titolo edilizio per la costruzione del fabbricato, non costituisce presupposto sufficiente per il successivo rilascio di autorizzazione al passo carrabile in deroga.

12. Eventuali motivate richieste di deroga alle norme del presente articolo dovranno essere preventivamente e direttamente inviate al Servizio Manutenzione Strade e Viabilità e, se accolte, copia del parere rilasciato dovrà essere allegato alla DIA o alla richiesta di Permesso di Costruire.

Art. 122

Architettura ecosostenibile e tecnologie alternative/Incentivi premianti

1. Nel caso di costruzioni aventi caratteristiche di sostenibilità ambientale (costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti), il soddisfacimento dei requisiti volontari di cui all'Allegato costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato "*Requisiti cogenti e volontari*", gruppo B, comporta l'attribuzione di incentivi premianti che, oltre ad una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria U2, come definita nei "criteri" allegati ai requisiti volontari, consente un aumento di **Suc**, tramite l'incremento percentuale dell'**Uf**, stabilita dalle presenti norme per le singole zone, in relazione ai diversi parametri sotto individuati nelle misure indicate nella tabella sottoriportata.

TABELLA

	REQUISITO VOLONTARIO	Incentivo
RV6.1	Orientamento dell'edificio e uso dell'apporto energetico da soleggiamento	+ 1% Uf
RV6.2	Incremento dell'efficienza energetica dell'edificio	+ 2% Uf
RV8.1	Riduzione del consumo di acqua potabile	+ 0.3% Uf
RV8.2	Recupero per usi compatibili delle acque meteoriche provenienti dalle coperture	+ 0.7% Uf
RV9.1	Contenimento delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture	+ 1% Uf
RV9.3	Riciclabilità dei materiali da costruzione	
RV9.4	Contenimento dell'esposizione ai campi elettromagnetici	
	TOT.	+ 5% Uf

2. Coloro che intendono avvalersi delle agevolazioni previste nel presente articolo devono allegare all'istanza di richiesta del titolo edilizio apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi come specificati nei relativi requisiti volontari di cui all'allegato alle presenti norme. Devono altresì essere allegate le certificazioni dei prodotti per l'edilizia secondo i criteri dell'architettura bioecologica dagli Enti competenti.

3. Le riduzioni per le costruzioni aventi caratteristiche di sostenibilità ambientale (costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti), degli oneri di urbanizzazione secondaria U2 fino al 50% previste dalla vigente delibera sugli oneri di urbanizzazione, sono definite nell'ambito dei requisiti volontari.

Art. 123

Sistemazione esterna e arredi da giardino

1. Per sistemazione esterna si intende un insieme coordinato di interventi volti a realizzare, secondo le definizioni del presente Regolamento Edilizio o delle vigenti norme di attuazione del PRG, quali piccole vasche, manufatti accessori leggeri, arredi da giardino, realizzazione di viali pedonali e carrabili, giardini, scalinate e piccoli muretti.

2. Sono definiti arredi da giardino gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto. Sono compresi nella definizione:

- a) cucce per cani anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere e voliere;
- b) barbecue o piccoli forni, purché non costituiscano **Suc**;
- c) pergole e gazebo nei limiti di cui all'art.35;
- d) panche;
- e) fontane, piccole vasche.
- f) statue in genere.
- g) ripostigli per attrezzi da giardino in legno, smontabili e senza opere di fondazione, con superficie non superiore a 3,00 m², posti a non meno di ml. 3,00 dai confini di proprietà e non prospicienti il fronte strada.

3. Gli arredi di cui al precedente c2 lettere a), b), c) (limitatamente ai pergolati), d) ed e) ed f) non costituiscono edificazione e pertanto non presuppongono nessun titolo edilizio; devono tuttavia essere rispettate le norme del Codice Civile e del Regolamento d'Igiene comunale nei casi previsti. L'installazione di elementi non rispondenti alle caratteristiche di cui sopra sarà oggetto di specifica valutazione al fine di definirne il titolo abilitativo necessario.

Art. 124 **Spazi per attività sportive, ricreative**

1. Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purché del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.

2. Di tali interventi fanno parte anche le piscine scoperte. Eventuali coperture di tipo non rigido, sono ammesse solo se aventi caratteristiche di mobilità e di facile rimozione per smontaggio e non per demolizione quali: palloni pressostatici, strutture geodetiche e tendoni. I percorsi esterni possono essere recintati e/o delimitati da steccati, vanno comunque rispettate le specifiche legislazioni per impianti sportivi aperti al pubblico.

Nelle aree sportive possono essere installati elementi di arredo per gioco bimbi, attrezzature ginnico-sportive, pergolati, ecc.; oltre a servizi igienici, spogliatoi, tribune, nei limiti previsti dalla normativa di attuazione dello strumento urbanistico.

3. Gli interventi precedenti sono sottoposti a DIA quando trattasi di interventi che non concorrono a determinare volumetria e/o superficie utile, negli altri casi l'intervento è soggetto al rilascio di permesso di costruire, salve le previsioni dell'art.5 c3 (Manutenzione Ordinaria).

Art. 125 **Misure per la salvaguardia del patrimonio architettonico**

1. Allo scopo di assicurare la conservazione, del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare, ai sensi della L.R. n.16/2002, ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado. Parimenti il Sindaco può intimare ai proprietari, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, di attuare interventi:

- di recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;

- di rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi. I proprietari degli immobili provvedono a presentare la denuncia di inizio attività, ove richiesta, e a realizzare i lavori entro il termine perentorio indicato dall'ordinanza del Sindaco. In caso di mancata ottemperanza, il Comune ha facoltà di realizzare direttamente gli interventi necessari.

2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, dipinti, sculture, colonne, vasche, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, etc.

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

4. Gli interventi da realizzarsi all'interno della *Città storica* e su edifici e/o complessi di valore storico-architettonico, nella città a conservazione morfologica, su edifici di valore tipologico documentario e in zona agricola devono essere conformi a quanto prescritto dall'Allegato " *Attenzioni e regole per interventi: nella Città storica e su edifici e/o complessi di valore storico-architettonico; nella città a conservazione morfologica; su edifici di valore tipologico documentario*" allegato alle presenti norme.

5. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.

6. Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed armonico con tutta l'estensione della facciata, con l'ambiente urbano e col paesaggio.

7. Restano ferme le disposizioni contenute nella L.R. 15/7/2002, n.16. (NORME PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI STORICO-ARTISTICI E LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO).

Art. 126

Installazione di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, antenne, ripetitori, pannelli solari, pompe di calore, impianti termici ed altri impianti tecnici

A) APPARATI DI RICEZIONE DELLE TRASMISSIONI RADIOTELEVISIVE SATELLITARI

A.1. Definizione degli apparati di ricezione satellitari

Per apparati di ricezione di programmi radiotelevisivi o di servizi provenienti da satelliti geostazionari si intendono, ai fini del presente articolo (in applicazione dell'art.3 della legge n. 249/97), ogni dispositivo tecnologico utilizzato per la ricezione di segnali via satellite.

Sono considerati impianti soggetti al presente articolo anche gli impianti collettivi di ricezione satellitari che assicurano la ricezione del segnale a più di una unità abitativa nello stesso edificio.

A.2. Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

A.3. Per i nuovi edifici gli impianti di cui sopra dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto del permesso edilizio.

A.4 Campo di applicazione e vincoli. Le prescrizioni del presente articolo si applicano sull'intero territorio comunale, con la sola eccezione delle zone artigianali-industriali e della zona agricola.

Le antenne e parabole riceventi della radio, della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti del previgente art.1-ter della legge n.431/85 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.146 del Dlgs. n. 42/2004. La loro installazione non è soggetta a preventiva acquisizione di titolo edilizio abilitativi, ma è subordinata alle prescrizioni del presente articolo nonché agli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali della dichiarazione di conformità prevista dal Regolamento per installazione impianti negli edifici di cui al DM n. 37 del 22/01/2008.

A.5 Antenne collettive satellitari

Tutti i proprietari o possessori di immobili composti da più unità abitative che si trovino nelle aree di cui al precedente punto A.4, se intendono dotarsi di un impianto di ricezione satellitare, devono utilizzare una antenna collettiva satellitare condominiale.

Per particolari e motivate esigenze di puntamento dell'antenna parabolica, è consentita l'installazione di un'antenna parabolica individuale anche in presenza di un'antenna collettiva condominiale o di eventuali altre modalità di fornitura di programmi radiotelevisivi via satellite.

A.6 Norme tecniche generali.

L'installazione di antenne paraboliche nelle zone di cui al precedente punto A.4 non può avvenire con pregiudizio del decoro architettonico degli edifici e del patrimonio storico, artistico e paesaggistico.

Le antenne paraboliche individuali o condominiali di ricezione dei segnali satellitari non possono avere un diametro maggiore di 120 cm., non devono prevedere sulla superficie della parabola alcuna scritta o simbolo del costruttore, fregi o loghi e la loro colorazione deve essere tale da non creare palese contrasto con l'edificio e l'ambiente circostante e capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura. Le antenne e parabole riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile possono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni su balconi o terrazze che non siano di copertura.

Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto e si debbano pertanto installare antenne e parabole su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla strada. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

Nella *Città storica* i relativi cavi di collegamento, non possono essere fissati sui prospetti o sulle falde del tetto prospicienti la pubblica via.

A.7 Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione, in tal caso se ricade in zona sottoposta a tutela paesaggistica non trova applicazione quanto disposto dal precedente punto A.4 e deve conseguirsi regolare autorizzazione ai sensi del Dlgs. n.42/2004.

A.8 L'installazione di antenne satellitari o altri apparati similari difforni da quanto previsto e prescritto dal presente articolo, è soggetta alla sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento di una somma da € 103 a € 413 fatte salve quelle previste dall'art.17 della legge regionale n.30/2000.

B) COSTRUZIONE DI STAZIONI DI RADIOBASE PER LA TELEFONIA MOBILE E PER LE EMITTENTI RADIO TELEVISIVE

B.1 Restano valide le disposizioni di cui ai precedenti punti A2 e A.6.

B.2 La realizzazione di nuovi impianti che comporti l'installazione di pali, tralicci o torri e pertinenze relative, nel rispetto delle disposizioni contenute nel precedente art.72, sono soggette a preventivo rilascio del permesso di costruire ed alle autorizzazioni specifiche previste dalla LR 30/2000 e successive modifiche e/o da strumenti di settore da questa previsti (Programmi annuali per la telefonia mobile, Piano provinciale di localizzazione dell'emittenza radio televisiva, ecc.). Fermo restando l'osservanza delle disposizioni legislative vigenti, tali manufatti devono osservare una distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona di ml. 5.00 e 10 metri dai fabbricati esistenti ed in progetto, salvo in ogni caso il rispetto di una $VI \geq 1,0$.

B.3 I nuovi impianti da collocarsi sugli edifici sono generalmente soggetti a DIA obbligatoria: gli interventi inerenti impianti da collocarsi sulle coperture degli edifici, qualora la loro tipologia si identifichi con tralicci o torri per dimensioni o caratteristiche tecniche, sono invece assoggettati a permesso di costruire.

B.4 Le riconfigurazioni intese come sola sostituzione dei corpi trasmettenti in stazioni già esistenti sono in generale soggette a DIA (a meno che non comportino interventi sui tralicci e torri).

B.5 Per impianto mobile si intende l'impianto ricollocabile e non stabilmente infisso (tipo carrellato) e per impianto temporaneo si intende l'impianto che viene installato per un tempo prefissato massimo di quattro mesi. Per tali interventi e per i pannelli da installare su strutture esistenti, temporanei e limitati ad un periodo di quattro mesi, è necessaria la preventiva comunicazione di cui all'art.133 ferma restando l'osservanza in generale delle norme di cui alla L.R. n. 30/2000 e successive modifiche.

B.6 Microcelle: trattasi di piccoli apparati trasmettenti di dimensioni modestissime tali da poter essere occultate all'interno di insegne, vasi per fiori o altro. La loro installazione rientra nell'attività edilizia libera fermo restando quanto disposto dal successivo punto B.7.

B.7 Gli interventi interessanti ambiti vincolati ai sensi del Dlgs. n. 42/2004 devono premunirsi della preventiva autorizzazione rilasciata dagli Enti competenti.

C) NORME PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI"

Finalità

C.1.1 Le presenti norme riguardano gli impianti fotovoltaici e gli impianti solari termici, da qui in avanti anche denominati "impianti ad energia solare".

C.1.2 Ai sensi dell'art.12 del Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, le opere per la realizzazione degli impianti ad energia solare, in quanto alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, sono di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti.

C.1.3 Ai sensi del Piano energetico Ambientale Comunale approvato in Consiglio Comunale il 3 dicembre 2007, dell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" approvata dall'Assemblea legislativa regionale il 4 marzo 2008, pubblicato sul BUR n. 47 del 2008, nel seguito Atto regionale sul rendimento energetico, dei Requisiti Cogenti della Famiglia 6 e dell'art. 1 c289 della legge 24 dicembre 2007 n. 244 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Finanziaria 2008), le presenti norme introducono cogenza per l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili secondo quanto disposto dal requisito cogente 6.6.

C.1.3 Ai sensi dell'allegato I del Decreto Legislativo del 19 Agosto 2005 n. 192 come aggiornato dal Dlgs 29 Dicembre 2006 n.311 e dell'art.1 c350 della Legge n. 27 Dicembre 2006 n.296 (Legge Finanziaria 2007) e della Legge Finanziaria 2008, le presenti norme introducono cogenza per l'installazione di impianti ad energia solare sui nuovi edifici o in caso di ristrutturazioni degli impianti termici o in occasione di ristrutturazioni integrali di edifici esistenti secondo la definizione contenuta nell'art 3 c2 lettera a del Decreto Legislativo del 19 Agosto 2005 n.192 come aggiornato dal Dlgs. 29 Dicembre 2006 n.311.

C.1.4 Le presenti norme disciplinano l'inserimento degli impianti ad energia solare nelle zone e negli ambiti

individuati dal PSC, al fine di conservare l'integrità degli elementi caratterizzanti l'ambiente e il paesaggio nei contesti di maggior pregio ed in quelli di interesse storico-artistico.

C.1.5 Per le suddette finalità, le presenti norme si basano su quanto disposto dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n.387, dalle norme e dagli indirizzi del PTCP, dalle norme e dagli obiettivi del PSC.

C.1.6 Le presenti norme precisano inoltre alcuni aspetti del procedimento amministrativo dei titoli abilitativi per gli impianti ad energia solare, unicamente per quanto attiene la competenza comunale in materia urbanistica-edilizia, fermo restando ogni altro obbligo e adempimento in relazione a specifiche normative tecniche (D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008), norme in materia di valutazione di impatto ambientale (L.R. 9/99), vincoli di cui al Dlgs. 42/04 (Codice per i Beni Culturali), procedure/autorizzazioni/pareri/nulla-osta di ogni altro ufficio od Ente competente.

Impianti ad energia solare sugli edifici

C.2 Impianti ad energia solare sul suolo

C.2.1 Gli impianti ad energia solare ubicati al suolo sono ammessi su tutto il territorio comunale, fatta eccezione per le seguenti zone o ambiti:

- a) nelle zone di tutela e vincolo, nelle zone ricadenti in vincolo paesaggistico e nelle zone archeologiche;
- b) nelle **fasce di rispetto stradale** (come definite dal Codice della Strada e dalla relativa classificazione delle strade come individuata dagli Enti proprietari) con esclusione di sole barriere fonoassorbenti costituite da pannelli fotovoltaici purché compatibili con il Codice della Strada;
- c) nelle **zone residenziali** terziarie e ricettive di completamento.

C.2.2 Nelle zone agricole con esclusione di quelle ricadenti in vincolo paesaggistico e nelle zone di interesse archeologico su richiesta dell'imprenditore agricolo professionale, è consentito installare impianti ad energia solare sul suolo.

Tali interventi da effettuarsi esclusivamente dall'imprenditore agricolo professionale o soggetto societario a cui partecipa l'imprenditore agricolo, su area della azienda non frazionabile si considerano produttivi di reddito agricolo e l'impianto non potrà essere stralciato dal fondo agricolo.

La realizzazione degli impianti sul terreno deve comunque perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili. Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutire l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico. A tal fine occorre utilizzare elementi impiantistici di modesta altezza, compatibilmente con le tecnologie disponibili.

Non è consentito alterare la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.

C.3 Impianti ad energia solare sugli edifici

C.3.1 Gli impianti ad energia solare sugli edifici sono ammessi ovunque, ferme restando le condizioni e i limiti previsti ai successivi commi.

C.3.2. I serbatoi di accumulo dell'acqua calda sanitaria e i componenti del circuito primario e secondario degli impianti solari termici devono essere ospitati all'interno del fabbricato. Nel caso di edifici residenziali di nuova costruzione è opportuno predisporre un vano tecnico dove ospitare i serbatoi di accumulo dell'acqua calda sanitaria e i componenti del circuito primario e secondario degli impianti solari termici.

C.3.3 L'installazione dei pannelli fotovoltaici deve avvenire in modo parzialmente integrato o con integrazione architettonica come definite nell'art 2 c1, lettera b2 e b3 del DM 19 Febbraio 2007 e riportate nel punto C.6 (nota aggiuntiva). E' fatto obbligo di inserire all'interno degli edifici i relativi componenti del circuito.

C.3.4 Nel centro storico, gli impianti ad energia solare sono ammessi al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) gli impianti ad energia solare possono essere realizzati nelle falde dei tetti solo se nella falda stessa non sono presenti terrazzi;
- b) gli impianti solari termici sono consentiti sulle falde dei tetti degli edifici con orientamento e inclinazione dei collettori uguali a orientamento e inclinazione di falda e possono essere realizzati solamente con serbatoi di accumulo dell'acqua calda sanitaria e i componenti del circuito primario e secondario degli impianti posizionati all'interno del fabbricato o sul terrazzo;
- c) gli impianti fotovoltaici sono ammessi esclusivamente con integrazione architettonica o con parziale

integrazione architettonica secondo le definizioni contenute nell'art 2 c1, lettera b2 e b23 del , DM 19 Febbraio 2007 e riportate al punto C.6.

- d) la realizzazione degli impianti ad energia solare deve essere accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura dell'edificio, con l'eliminazione degli elementi incongrui (eternit, lucernai atipici o non più necessari, manti di copertura non tradizionali, camini ed altri elementi prefabbricati o di natura precaria, ecc.) che dovranno essere sostituiti con materiali ed elementi tradizionali.

C.3.5 Sugli edifici vincolati ricadenti nell'ambito del codice dei beni e del paesaggio (Dlgs42/04) e immobili classificati di valore tipologico documentario è consentita ove questa non alteri in modo inaccettabile il loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici e sono ammissibili solo se inseriti a filo superiore del manto di copertura.

C.4 Zone di tutela e vincolo, zone ricadenti in vincolo paesaggistico e zone archeologiche

C.4.1 Nelle zone di tutela e vincolo, nelle zone ricadenti in vincolo paesaggistico e nelle zone archeologiche, gli impianti solari termici sono consentiti solamente sulle falde dei tetti degli edifici con orientamento e inclinazione dei collettori uguali a orientamento e inclinazione di falda e possono essere realizzati solamente con serbatoio di accumulo dell'acqua calda sanitaria e i componenti del circuito primario e secondario degli impianti posizionati all'interno del fabbricato.

C.4.2 Gli impianti fotovoltaici sono ammessi esclusivamente con integrazione architettonica o con parziale integrazione architettonica secondo le definizioni contenute nell'art.2 c1, lettera b2 e b23 del DM 19 febbraio 2007 e riportate al punto C.6.

C.5 Titoli abilitativi edilizi, procedure e documentazione

C.5.1 Gli impianti ad energia solare sono soggetti ai seguenti titoli abilitativi edilizi, in conformità alla L.R. 31/02:

- a) L'installazione di impianti solari termici di dimensioni inferiori o uguale a 20 m² e solari fotovoltaici di potenza inferiore o uguale a 4 kW costituiscono **attività edilizia libera** con esclusione dell'installazione su immobili ubicati nella *Città storica*, ricadenti nell'ambito soggetto alle norme del codice dei beni culturali e del paesaggio, degli immobili classificati come di valore tipologico documentario e in zone di tutela naturalistica (SIC e ZPS), nei quali casi l'intervento è soggetto a DIA.
- b) L'installazione di impianti solari termici di dimensioni superiori a 20 m² e solari fotovoltaici di potenza superiore a 4 kW sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività (art. 8, lettera della L.R. 31/02), salvo diverse disposizioni di legge.⁴.

⁴ **Dlgs. 29-12-2003 n. 387** (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità.) Pubblicato nella Gazz. Uff. 31 gennaio 2004, n. 25, S.O.

Art 12. Razionalizzazione e semplificazione delle procedure autorizzative.

...

3. La costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione, come definiti dalla normativa vigente, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti ad una autorizzazione unica, rilasciata dalla regione o dalle province delegate dalla regione, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico, che costituisce, ove occorra, variante allo strumento urbanistico. A tal fine la Conferenza dei servizi è convocata dalla regione entro trenta giorni dal ricevimento della domanda di autorizzazione. Resta fermo il pagamento del diritto annuale di cui all'articolo 63, commi 3 e 4, del testo unico delle disposizioni legislative concernenti le imposte sulla produzione e sui consumi e relative sanzioni penali e amministrative, di cui al Dlgs 26 ottobre 1995, n. 504, e successive modificazioni. Per gli impianti *offshore* l'autorizzazione è rilasciata dal Ministero dei trasporti, sentiti il Ministero dello sviluppo economico e il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, con le modalità di cui al c 4 e previa concessione d'uso del demanio marittimo da parte della competente autorità marittima.

4. L'autorizzazione di cui al c 3 è rilasciata a seguito di un **procedimento unico**, al quale partecipano tutte le Amministrazioni interessate, svolto nel rispetto dei principi di semplificazione e con le modalità stabilite dalla legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni e integrazioni. In caso di dissenso, purché non sia quello espresso da una amministrazione statale preposta alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, o del patrimonio storico-artistico, la decisione, ove non diversamente e specificamente disciplinata dalle regioni, è rimessa alla Giunta regionale ovvero alle Giunte delle province autonome di Trento e di Bolzano. Il rilascio dell'autorizzazione costituisce titolo a costruire ed esercire l'impianto in conformità al progetto approvato e deve contenere, l'obbligo alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi a carico del soggetto esercente a seguito della dismissione dell'impianto o, per gli impianti idroelettrici, l'obbligo alla esecuzione di misure di reinserimento e recupero ambientale. Il termine massimo per la conclusione del procedimento di cui al presente comma non può comunque essere superiore a centottanta giorni.

5. All'installazione degli impianti di fonte rinnovabile di cui all'articolo 2, c 1, lettere b) e c) per i quali non è previsto il rilascio di alcuna autorizzazione, non si applicano le procedure di cui ai commi 3 e 4. Ai medesimi impianti, quando la capacità di generazione sia inferiore alle soglie individuate dalla tabella A allegata al presente decreto KW con riferimento alla specifica fonte*, si applica la disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni. Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, possono essere individuate maggiori soglie di capacità di generazione e caratteristiche dei siti di installazione per i quali si procede con la medesima disciplina della denuncia di inizio attività.

...

* **20 KW per la fonte solare fotovoltaica**

- c) L'installazione di impianti solari nella *Città storica* e sugli immobili classificati di valore tipologico documentario e in zone di tutela naturalistica è soggetta a Denuncia di Inizio Attività, salvo diverse disposizioni di legge .
- d) In aggiunta quanto espresso alle lettere a) e b), l'installazione di impianti nelle zone a tutela paesaggistica ricadenti nell'ambito del codice dei beni culturali e del paesaggio è sempre soggetta a Nulla Osta Ambientale rilasciato alla Commissione Qualità Architettonica e Paesaggistica (CQAP).

C.5.2 Dal punto di vista procedimentale, si distinguono i seguenti casi:

- a) ove sia necessaria unicamente la DIA (impianti fotovoltaici sotto i 20 kW) questa deve essere presentata in Comune presso lo Sportello Unico per l'Edilizia e il procedimento si esaurisce in sede comunale;
- b) per l'installazione di impianti fotovoltaici di potenza maggiore o uguale a 20 kW nei casi di applicazione del procedimento unico ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 387/2003, la richiesta deve essere presentata alla Provincia previa eventuale acquisizione del Nulla Osta Ambientale emesso dalla CQAP ⁽³⁾;
- c) Ai sensi dell'art. 5 c8 del DM 19 febbraio 2007 gli impianti fotovoltaici di potenza maggiore a 20kW non integrati, e gli impianti fotovoltaici non ubicati in aree protette, sono soggetti a Screening Provinciale secondo la L.R.9/99;

C.5.3 Con riferimento agli impianti, la documentazione allegata alla DIA, deve essere completa dei seguenti elementi:

- a) planimetria dell'intera proprietà in scala idonea, con l'identificazione grafica e fotografica del sito interessato dalla realizzazione dell'impianto;
- b) relazione tecnica di un progettista abilitato nella quale sono indicati i requisiti tecnici e di sicurezza dell'impianto stesso con riferimento all'allegato 1 del Decreto del Ministero delle Attività Produttive del 28/07/2005.
- c) dichiarazione in merito alla finalità produttiva dell'impianto (se per autoconsumo o per la cessione di energia). L'impianto viene considerato per autoconsumo se il soggetto responsabile dell'impianto consuma per la maggior parte dell'energia prodotta.

Qualora l'impianto sia proposto su immobili ubicati nella **città storica**, sugli **immobili classificati come di valore tipologico documentario** e in **zone di tutela naturalistica (SIC e ZPS)** la documentazione da allegare alla DIA deve anche includere, in aggiunta a quanto descritto alle lettere a) e b), una relazione sulla localizzazione dell'impianto nella quale si deve riscontrare l'inquadramento territoriale dell'impianto stesso con la descrizione del contesto ambientale e paesaggistico nel quale si inserisce, l'indicazione della presenza di eventuali interferenze con servizi pubblici essenziali quali ferrovia, corsi d'acqua e torrenti, canali di irrigazione, elettrodotti, metanodotti, oleodotti, ecc).

Qualora l'impianto sia proposto su **immobili o terreni ricadenti nell'ambito del codice dei beni culturali e del paesaggio** la documentazione da allegare alla DIA deve anche includere, in aggiunta a quanto descritto alle lettere a) e b), una relazione paesaggistica semplificata secondo il DPCM 12/12/2005, preventivamente sottoposta al parere della Soprintendenza.

Per l'installazione di impianti ad energia solare sul suolo o in modo non integrato è necessario allegare alla DIA una dichiarazione di impegno alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi a carico del soggetto esercente a seguito della dismissione dell'impianto.

C. 6 Nota aggiuntiva

C.6.1 Tipologie di interventi ai fini del riconoscimento della parziale integrazione architettonica (art.2, c1, lettera B2 del DM 19 Febbraio 2007).

Tipologia specifica 1	Moduli fotovoltaici installati su tetti piani e terrazze di edifici e fabbricati. Qualora sia presente una balaustra perimetrale, la quota massima, riferita all'asse mediano dei moduli fotovoltaici, deve risultare non superiore all'altezza minima della stessa balaustra.
Tipologia specifica 2	Moduli fotovoltaici installati su tetti, coperture, facciate, balaustre o parapetti di edifici e fabbricati in modo complanare alla superficie di appoggio senza la sostituzione dei materiali che costituiscono le superfici d'appoggio stesse.
Tipologia specifica 3	Moduli fotovoltaici installati su elementi di arredo urbano, barriere acustiche, pensiline, e tettoie in modo complanare alla superficie di appoggio senza la sostituzione dei materiali che costituiscono le superfici d'appoggio stesse.

Tipologie di interventi ai fini del riconoscimento della integrazione architettonica (art.2, c1, lettera B3 del DM 19 Febbraio 2007)

Tipologia specifica 1	Sostituzione dei materiali di rivestimento di tetti, coperture, facciate di edifici e fabbricati con moduli fotovoltaici aventi la medesima inclinazione e funzionalità architettonica della superficie rivestita
Tipologia specifica 2	Pensiline, pergole e tettoie in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto
Tipologia specifica 3	Porzioni della copertura di edifici in cui i moduli fotovoltaici sostituiscano il materiale trasparente o semitrasparente atto a permettere l'illuminamento naturale di uno o più vani interni
Tipologia specifica 4	Barriere acustiche in cui parte dei pannelli fonoassorbenti siano sostituiti da moduli fotovoltaici
Tipologia specifica 5	Elementi di illuminazione in cui la superficie esposta alla radiazione solare degli elementi riflettenti sia costituita da moduli fotovoltaici
Tipologia specifica 6	Frangisole i cui elementi strutturali siano costituiti dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto
Tipologia specifica 7	Balaustre e parapetti in cui i moduli fotovoltaici sostituiscano gli elementi di rivestimento e copertura
Tipologia specifica 8	Finestre in cui i moduli fotovoltaici sostituiscano o integrino le superfici vetrate delle finestre stesse
Tipologia specifica 9	Persiane in cui i moduli fotovoltaici costituiscano gli elementi strutturali delle persiane
Tipologia specifica 10	Qualsiasi superficie descritta nelle tipologie precedenti sulla quale i moduli fotovoltaici costituiscano rivestimento o copertura aderente alla superficie stessa

D) DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPIANTI TERMICI

D1. Ai sensi dell'Atto regionale sul rendimento energetico del 04.03.2008 e relativi allegati, le seguenti norme dettano disposizioni in materia di impianti termici.

D2. Per gli edifici appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'art. 3, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 ⁵ e con numero di unità immobiliari superiori a 4 è fatto obbligo in sede progettuale di prevedere la realizzazione di impianti termici centralizzati nei seguenti casi:

- a) Nel caso di interventi, in edifici esistenti, di *demolizione totale e ricostruzione (DR)*, di *ristrutturazione edilizia (RE)* totale di edifici con Superficie utile (**Su**), così come definita all'art. 17, c2, superiore a 1000 m²
b) Nel caso di interventi di *Nuova costruzione (NC)*.

Dagli obblighi di cui ai punti a) e b) è esclusa la tipologia a schiera ai sensi di quanto definito all'art. 26.

D3. In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità immobiliari superiore a 4, appartenenti alle categorie E1 ed E2, non possono essere realizzati interventi finalizzati alla trasformazione da impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità immobiliare.

⁵ In base alla destinazione d'uso all'art. 3, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 gli edifici sono classificati nelle seguenti categorie:

E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili:

E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;

E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;

E.1 (3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;

E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico;

E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili: ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;

E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili:

E.4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi;

E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;

E.4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo;

E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;

E.6 Edifici adibiti ad attività sportive:

E.6 (1) piscine, saune e assimilabili;

E.6 (2) palestre e assimilabili;

E.6 (3) servizi di supporto alle attività sportive;

E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;

E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

D4. In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità immobiliari superiore a 4, appartenenti alle categorie E1 ed E2, in caso di ristrutturazione totale⁶ dell'impianto termico centralizzato devono essere realizzati gli interventi necessari per permettere, la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità immobiliare.

E) “ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI”

Per gli impianti il cui utilizzo è connesso con attività produttive, commerciali, professionali, dovrà essere valutato l'impatto acustico ai sensi della L. n. 447/95, art.8, c4 e L.R. n.15/2001, art.10 nei termini e con le modalità previste dalle norme nazionali (L. n.447/95) e regionali (L.R. n. 15/2001) e successive modifiche.

Art. 127

Coperture, canali di gronda, pluviali

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella rete fognaria privata. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale ovvero opportunamente protetti.

2. I pluviali di raccolta delle facciate prospicienti la sede stradale pubblica direttamente confinanti con la sede stradale pubblica od area pubblica, non potranno scaricare direttamente sulla sede stradale. Alla base del pluviale dovrà essere posto un pozzetto di ispezione collegato alla rete di fognatura bianca privata dell'insediamento.

L'installazione del pozzetto di ispezione e delle linee di raccolta in sede pubblica dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune di Ravenna – Area Infrastrutture Civili.

Art. 128

Occupazione di suolo pubblico

1. Il titolare del permesso di costruire/DIA, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione amministrativa con indicazione planimetrica dell'area relativa.

2. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia; essa è soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza;

3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare del titolo abilitativo alla esecuzione dei lavori edili ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione

4. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

5. In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

⁶ Così come definito dall'Allegato A del Dlgs 29.12.2006 n. 311 e dall'Allegato n. 1 dell'Atto regionale 04.03.2008.

Capo 22° Arredo urbano

Art. 129 Numerazione civica e targhe

1. Il Comune attribuirà il numero civico agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).
2. Il Comune attribuirà la numerazione interna ai fabbricati, ai sensi del DPR n.223 del 30.05.1989 (G.U. n.132 del 08.06.1989; approvazione Regolamento Anagrafico).
3. La normativa in merito alla numerazione civica esterna ed interna nonché alle targhe toponomastiche è definita dal D.P.R. indicato al comma precedente.
4. Per la numerazione esterna, il Comune appone la piastrellina numerica, di dimensioni e materiali a sua scelta, nel punto più visibile dall'area di circolazione.
Il cittadino può ripetere la piastrellina numerica di materiali a propria scelta purché non manometta la piastrella apposta dal Comune.
Lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche.
5. Per la numerazione interna ai fabbricati i proprietari di unità immobiliari provvedono direttamente all'apposizione delle piastrelle secondo criteri e materiali indicati dal Comune.
Le caratteristiche dovranno essere le seguenti: piastrella in maiolica ovale di h. cm. 8 x cm. 6, con stampato il numero corrispondente di colore blu, applicata in alto a destra dell'ingresso.
Materiale e forma di tipo diverso da quello sopra indicato dovranno preventivamente essere concordati con l'Ufficio Toponomastica.
6. Qualora l'indicazione della numerazione interna non venga effettuata dal proprietario, vi provvede il Comune addebitandogli la relativa spesa.
7. Gli amministratori condominiali provvedono ad esporre nell'atrio dei condomini amministrati una targa/tabella indicante il proprio nominativo, indirizzo e telefono al fine di consentirne la immediata individuazione da parte del personale preposto ai controlli e verifiche previste da leggi e/o regolamenti. Per i condomini esistenti tale obbligo matura decorsi 6 mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 130 Chioschi, edicole, cabine

1. Le costruzioni quali cabine, edicole, chioschi e relativi arredi del tipo: indicazioni informative, elementi illuminanti, fioriere, sostegni ecc. devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di decoro. Essi non devono inoltre arrecare disturbo e/o apportare degrado all'ambiente circostante, né costituire pericolo alcuno o intralcio per la viabilità o limitare la visibilità in prossimità di incroci o passi carrabili.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori, gli elementi di arredo e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.
3. Gli spazi liberi devono garantire, in ragione del loro aspetto e delle caratteristiche ad essi ascrivibili, il rispetto del decoro urbano, essi devono pertanto riportare specifica destinazione ed essere convenientemente sistemati.
4. L'installazione di chioschi è ammessa sia su suolo privato sia su suolo pubblico, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale, alle seguenti condizioni:
 - le installazioni sono vietate in tutte le aree prospicienti le strade esterne ai centri abitati classificate di categoria A (autostrade) e B (strade extraurbane principali) e all'interno dei centri abitati per quelle classificate D (strade urbane di scorrimento); è in ogni caso facoltà del Comune negare l'installazione qualora sussistano pericoli per la sicurezza della circolazione;
 - la distanza dell'installazione da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate autobus dovrà risultare conforme a quanto previsto dal nuovo codice della strada e comunque non inferiore a 15,00 ml. Per le strutture esistenti, in caso di interventi di adeguamento, modifica e/o spostamento potranno essere valutate distanze inferiori purché preventivamente approvate dal Servizio competente e

conformemente a quanto stabilito dal Regolamento Viario allegato al Piano Generale del Traffico Urbano;

- l'installazione di chioschi su suolo pubblico, in particolare su marciapiedi, non dovrà pregiudicare in alcun modo la funzionalità della viabilità pedonale e/o ciclabile; in ogni caso l'occupazione, mediante l'installazione può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di m. 2,00;;
- è vietata l'installazione di chioschi prospicienti vie ove vige il divieto di sosta, a meno che l'area di pertinenza del chiosco non consenta il parcheggio di almeno cinque auto in area limitrofa alla sede stradale, senza pregiudizio dei percorsi pedonali-ciclabili e di eventuali alberature esistenti;
- i chioschi per produzione e vendita di piadina romagnola sono disciplinati da apposito regolamento;
- non vengano installati di chioschi su stalli destinati alla sosta nè su spazi di manovra;
- l'installazione è comunque subordinata al preventivo parere del Servizio Manutenzione Strade e Viabilità.

5. Nella *Città storica* i chioschi non potranno eccedere una superficie di 18 m², nel restante spazio urbano e in zona agricola i 36 m² salvo che per quelli inseriti nei corsi urbani e negli assi di valorizzazione commerciale e turistica e negli ambiti di riqualificazione urbana che potranno eccedere tale minimo sulla base di un progetto specifico di arredo. Tali chioschi dovranno essere di facile rimozione e smontabilità e realizzati con materiali, quali ferro, vetro, legno, consoni alle caratteristiche del contesto.

6. Si definisce chiosco un padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere. Tutti i chioschi dovranno essere realizzati con strutture facilmente smontabili e/o amovibili. Non è consentito interessare il suolo pubblico attiguo al chiosco con affissioni e/o esposizioni e/o occupazioni di altro genere. Il chiosco non dovrà in alcun modo impedire, ostruire o limitare la visibilità per il traffico veicolare nè la segnaletica.

7. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a DIA se riferiti a installazioni temporanee, a permesso di costruire negli altri casi.

8. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 136.

Art. 131 Strade, passaggi privati e marciapiedi

1. L'apertura al pubblico transito di strade, passaggi privati e marciapiedi è soggetta ad autorizzazione del Comune e ad ordinanza, emessa dall'ente competente, ai sensi degli artt. 6 e 7 del vigente Codice della Strada.

2. E' facoltà del Comune concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

3. Il rifacimento del manto stradale avente le stesse caratteristiche preesistenti e senza modifiche alla sezione della strada è assimilabile a manutenzione ordinaria.

4. E' obbligatorio per i privati proprietari la costruzione dei marciapiedi su area di loro proprietà che sia soggetta al pubblico passaggio.

Art. 132 Salvaguardia e formazione del verde

1. Dovrà essere salvaguardata l'esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazione a verde.

2. Parte integrante di ogni progetto edilizio e urbanistico sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti sulla base di quanto previsto dal Regolamento Comunale del Verde.

3. Nel caso in cui le zone artigianali ed industriali di nuovo impianto siano finitime a zone residenziali, ricettive, commerciali e direzionali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento e filtro, di profondità non inferiore ai 6 metri, ricadenti all'interno delle aree produttive.

4. La collocazione di alberature lungo la viabilità esterna ai centri abitati, così come definiti dall'art.4 del Codice della Strada, dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni riportate nell'art.26 del Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada.

5. Le disposizioni per la progettazione e la realizzazione del verde privato sono riportate nel Regolamento Comunale del Verde.

Art. 133 **Installazione temporanea precaria**

1. Necessitano di preventiva comunicazione le seguenti particolari opere, caratterizzate da precarietà, temporaneità e facile amovibilità, il cui mantenimento è consentito per un periodo non superiore a 3 mesi:

- opere di puntellatura dettate da esigenze di pubblica incolumità: in tali casi il periodo massimo consentito è stabilito nell'ordinanza pubblica;
- allestimenti da realizzare in occasione di: feste, festival, concerti, promo-pubblicitari, spettacoli, manifestazioni sportive-culturali-ricreativi, fiere e simili;
- scenari cinematografici, televisivi; esposizioni artistiche; stands informativi e igienico-sanitari;
- impianto mobile (del tipo carrellato) e/o temporaneo e/o pannelli di telefonia mobile: in tali casi il periodo massimo consentito è di cinque mesi.

La comunicazione si limita a descrivere i luoghi e l'entità delle opere da realizzare nell'osservanza delle prescrizioni del presente Regolamento a firma del proprietario o avente titolo dell'area e del soggetto attuatore.

Alla medesima devono essere allegati:

- a) rappresentazione grafica del manufatto nei suoi elementi essenziali (distanze, dimensioni altimetriche e planimetriche);
- b) documentazione fotografica dei luoghi;
- c) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine prefissato, i manufatti e a ripristinare lo stato dei luoghi preesistente senza nulla pretendere, anche qualora sia richiesta una rimozione anticipata da parte della Pubblica Amministrazione, per sopravvenute esigenze di pubblico interesse;
- d) Planimetria in scala adeguata e stralcio della cartografia dello strumento urbanistico.

2. I termini di cui sopra si intendono, senza soluzione di continuità, comprensivi del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione dei manufatti e alla rimessa in pristino delle aree/immobili.

3. Sono fatte salve e rispettate le competenze delle Soprintendenze e degli Enti proprietari delle aree anche demaniali nonché il rispetto dei requisiti di sicurezza ed igienico-sanitario, nonché sulla eliminazione delle barriere architettoniche, cui dovrà farsi carico esclusivamente e responsabilmente il soggetto attuatore degli interventi anche ai fini dell'acquisizione del parere di competenza della Commissione Tecnica Provinciale di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo.

Le opere di cui ai precedenti commi sono soggette, ove occorra, a preventiva autorizzazione della Soprintendenza oppure ad autorizzazione ambientale, nei casi in cui le stesse debbano essere mantenute per un periodo superiore a 15 giorni.

4. Il termine di durata massima prefissato non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori. Gli Enti pubblici proprietari dell'area possono stabilire termini diversi.

5. Allo scadere del termine massimo stabilito, inoltre, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata. Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini essa sarà considerata abusiva. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, il Comune provvederà d'ufficio, imputando tutti i costi per la rimessa in pristino dei luoghi al soggetto inadempiente.

6. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza dei termini di cui ai commi 1 e 4, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi, senza diritto a nulla pretendere da parte del soggetto attuatore e/o proprietario.

Art.134 **Strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi**

1. Compatibilmente con lo stato dei luoghi e con le tipologie dei fabbricati esistenti, è ammessa l'installazione di strutture temporanee in corpo unico, anche tamponate, ma completamente smontabili, a servizio di pubblici esercizi. Devono essere preferibilmente interessate aree private, mentre per quelle pubbliche occorre dimostrarne preventivamente la disponibilità.

Tali manufatti non sono computabili ai fini di volumi e **Suc**, la loro superficie coperta non può eccedere il 50% dell'attività esistente alla data del 1/07/2003 (data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio) e possono essere installati esclusivamente al piano terra.

L'installazione deve avvenire in conformità a quanto previsto dal Codice Civile e del Codice della Strada; non possono essere interessate aree verdi, e spazi di parcheggio pubblico o privato; il traffico veicolare e pedonale non deve risultare limitato in alcun modo; devono essere salvaguardate le eventuali alberature esistenti.

I materiali da adottare devono garantire un facile smontaggio; per i tamponamenti è consentito l'uso di pannelli in vetro e plexiglass senza sottostanti zoccolature in qualsiasi materiale, salvo fioriere.

Non sono ammessi ulteriori elementi incongrui sulle strutture oggetto di tamponamento (es. tende aggettanti, pergolati, pali portabandiera, standardi, ecc.).

La pavimentazione, dove non venga utilizzata quella esistente, dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti e agli apparati radicali delle eventuali alberature.

La realizzazione di impianti tecnici, compreso gli allacci alle reti, dovrà essere realizzata in conformità ai vigenti criteri di sicurezza e comunque tali da essere facilmente rimossi.

L'altezza massima di qualsiasi struttura temporanea non può superare m. 3,50, nel caso la destinazione d'uso non rientri più tra quelle sopraindicate, ogni manufatto deve essere tempestivamente rimosso.

Può essere presa in considerazione l'installazione di strutture comuni tra pubblici esercizi ricadenti nel medesimo edificio.

Sono fatti salvi gli obblighi dettati dalla L. 447/95 e L.R. 15/01, qualora tali strutture comportino un potenziamento ed aumento dell'attività dell'esercizio, ivi compreso la maggior affluenza di avventori. In questo caso l'intervento va preventivamente valutato sotto l'aspetto dell'impatto acustico che questo produce verso i ricettori presenti.

2. Nella *Città storica* tali manufatti dovranno essere realizzati con strutture leggere in metallo verniciato, legno e vetro e non dovranno alterare le tipologie e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti e devono inserirsi in modo adeguato nel contesto ambientale anche in relazione ad eventuali studi e piani di arredo. Ogni caso sarà comunque valutato in rapporto alla peculiarità del sito e degli edifici e quindi valutato compatibile o meno.

3. Nei Centri del litorale in presenza di area pubblica o privata ad uso pubblico, tali impianti sono ammessi a condizione che non interessino lo spazio pedonale in misura superiore al 50% della sua profondità; garantendo in ogni caso uno spazio pedonale minimo di ml. 2,00. La loro installazione non dovrà ostacolare in alcun modo il traffico pedonale, determinare pericolo o intralcio alla circolazione veicolare e pedonale, ridurre la visibilità nelle intersezioni, della segnaletica stradale e degli impianti semaforici. Pertanto la restante area non dovrà essere minimamente occupata con tavoli, sedie, materiale d'arredo o quant'altro. Sarà cura della Ditta richiedente rendere agevole la fruibilità pedonale dell'area scoperta, mediante la rimozione di manufatti che ne siano di ostacolo e l'unificazione della quota di calpestio della pavimentazione.

4. Sarà cura del richiedente eseguire la pavimentazione e la sistemazione dell'area pedonale antistante la struttura, secondo le indicazioni del Comune. E' inoltre a cura del richiedente il ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi e delle pavimentazioni in caso di rimozione del manufatto.

Saranno a cura e spese del soggetto autorizzato la rimozione ed il ripristino del manufatto eventualmente necessari in caso di lavori da parte delle ditte erogatrici di pubblici servizi. Dovrà inoltre essere garantita l'accessibilità ai sottoservizi.

5. I manufatti di cui al precedente primo comma dovranno rispettare la distanza minima dai confini di proprietà e di componente di ml 3,00. Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche esistenti, la distanza va riferita al confine stradale, anche se non coincidente con il confine di proprietà. In ogni caso vanno rispettati gli eventuali allineamenti fissati dalle tavole di piano. I suddetti manufatti dovranno essere oggetto di idonea manutenzione conformemente alle disposizioni di cui all'art.117.

6. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti possono essere derogate esclusivamente sulla base di progetti, piani, e programmi di riqualificazione urbana e/o di arredo redatti dall'Amministrazione Comunale nell'ambito di assi di valorizzazione commerciale turistica o centralità.

7. Tali manufatti sono soggetti a DIA L'Amministrazione Comunale si riserva comunque il diritto di richiederne la rimozione in qualsiasi momento su semplice avviso, per ragioni di interesse pubblico, senza che il soggetto autorizzato possa richiedere risarcimenti di qualsiasi genere e tipo. La rimozione potrà essere richiesta qualora esigeva di progettazione di arredo urbano lo dovessero esigere.

Il soggetto autorizzato dovrà impegnarsi a rimuovere il manufatto a proprie cura e spese con atto d'impegno, registrato e, nel caso in cui l'area di intervento sia privata, trascritto, da allegare alla richiesta di permesso di costruire.

8. Sono fatte salve e rispettate le competenze delle Soprintendenze e degli Enti proprietari delle aree anche demaniali nonché il rispetto dei requisiti di sicurezza ed igienico-sanitario, nonché sulla eliminazione delle barriere architettoniche, cui dovrà farsi carico esclusivamente e responsabilmente il soggetto

attuatore degli interventi anche ai fini dell'acquisizione del parere di competenza della Commissione Tecnica Provinciale di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo.

Art. 135 **Strutture trasferibili e involucri**

1. Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili stagionalmente, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, nonché coperture di impianti sportivi aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione, quali palloni pressostatici, strutture geodetiche tensostrutture, retrattili o rientranti e simili, non rientrano nel calcolo della **Suc**; se ed in quanto ammessi dalle norme di componente, devono essere sottoposti a DIA, fatto salvo quanto disposto dai precedenti articoli 133 e 134.
2. Le predette opere non devono limitare la visibilità per la circolazione stradale e relativa segnaletica. L'accesso e l'uscita del pubblico deve avvenire in modo da evitare intralci alla circolazione stradale.

Art. 136 **Interventi di arredo urbano**

1. Si definiscono interventi relativi all'arredo urbano quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbana-paesaggistica-ambientale dei luoghi.
2. Le opere di arredo urbano sono disciplinate da specifici abachi vigenti o da specifici piani e/o progetti d'arredo e/o riqualificazione urbana da approvarsi da parte della Giunta Comunale o direttamente normate dal codice della strada e suo regolamento attuativo. Rientrano in tale categoria gli interventi che seguono:
 - fontane, fioriere;
 - oggetti decorati ed artistici;
 - insegne, cartelli pubblicitari e non, indicatori segnaletici, manifesti, frecce;
 - elementi illuminanti, targhe, bacheche;
 - tende, pennoni;
 - sedili e/o panchine, dissuasori di sosta, gettacarte, porta-biciclette, pensiline, pergolati;
 - cabine pubbliche, manufatti di servizio alle reti, gazebo, percorsi, parapetti, scivoli;
 - piccole costruzioni leggere da giardino e per gioco bambini;
 - tipi di pavimentazioni e aree verdi;
 - distributori automatici; apparecchiature informative a rete; cabine telefoniche, totem informativi;
 - antenne satellitari e simili di cui all'art.3 della legge n. 249/97;
 - supporto per la cartellonistica; supporto per le fermate di automezzi pubblici; transenne di delimitazione;
 - cassonetti per la raccolta rifiuti e le campane per la raccolta differenziata;
 - servizi igienici.
3. Gli interventi di cui al precedente comma sono soggetti a DIA salvo diverse disposizioni contenute in regolamenti e/o piani specifici realizzati da privati, o qualora siano disciplinati dal codice della strada e regolamento di esecuzione. Per gli immobili vincolati il titolo abilitativo e/o edilizio è subordinato al preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza.
4. Per gli arredi, da attuarsi all'interno: della *Città storica*, delle zone soggette a riqualificazione urbanistica e di nuovo impianto, devono essere utilizzati elementi di arredo uguali o simili a quelli contenuti all'interno degli specifici abachi di riferimento e/o di piani e progetti vigenti o da approvarsi da parte della Giunta Comunale.
5. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano ed alle sistemazioni esterne (fermate di servizio, panchine, spazi di sosta, fontanelle, cippi, cestini, apparecchi automatici, ecc.) devono essere realizzati in maniera tale da risultare fruibili anche dai portatori di handicap motori nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche.

Art. 137 **Insegne a servizio di distributori di carburante**

1. All'interno delle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione carburanti è consentita l'installazione di insegne di esercizio e di impianti informativi, anche relativi ai prezzi dei carburanti ed ai servizi forniti. Detti impianti potranno essere collocati esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza e non dovranno sporgere sulla sede stradale.
2. La realizzazione di impianti di cui al presente articolo è soggetta a DIA, solo qualora siano previste opere di fondazione.

Capo 23°

Disposizioni finali

Art. 138

Eventi particolari: crolli, labenze, interventi di ordinanza contingibili e urgenti

1. A fronte di eventi calamitosi e/o di crolli accidentali è consentita la ricostruzione sostanzialmente fedele dell'edificio preesistente, purché già regolarmente autorizzato, nei limiti di superficie utile, di volume e delle distanze preesistenti e purché compatibile per zona omogenea. La ricostruzione può avvenire nel rispetto delle distanze preesistenti salvo nei casi in cui sia possibile il rispetto delle distanze fissate dallo strumento urbanistico. La ricostruzione deve essere preventivamente munita di idoneo titolo abilitativo.

2. Qualora l'intervento edilizio interessi edifici già parzialmente demoliti anche se ricadenti nella *Città storica*, o vi siano gravi problemi per lo stato di collabenza dell'immobile e per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio o dell'edificio stesso, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico competente. In tale caso potrà essere consentita la demolizione di dette parti o dell'intero edificio e la fedele ricostruzione nel pieno rispetto di quanto già eventualmente, autorizzato, prescrivendo se necessario speciali cautele o modalità esecutive. In tal caso l'intervento è da considerarsi a tutti gli effetti equivalente alla ristrutturazione edilizia e pertanto soggetto a DIA.

3. La demolizione e ricostruzione totale dell'edificio / impianto potrà avvenire solo nel rispetto delle norme vigenti.

4. Al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone possono essere iniziate le opere necessarie senza il preventivo rilascio del necessario titolo ad edificare, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o avente titolo, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria, unitamente a dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere stato dato corso solo dopo rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di immobili vincolati ai sensi del Dlgs n.42/2004 o compresi nel territorio del Parco del Delta del Po, il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

5. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art.54, del T.U. di cui al Dlgs. 267/00, non è richiesto titolo edificatorio, limitatamente alle opere ingiunte fermo restando quanto disposto dal precedente comma.

Art. 139

Opere comunali e opere pubbliche di interesse regionale e provinciale

1. Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti del relativo titolo abilitativo.

2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nello strumento urbanistico in relazione al tipo di intervento.

3. Nella "validazione del progetto", redatta ai sensi dell'art.47 del DPR n. 554/99, deve essere esplicitamente attestata la conformità dell'intervento alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, al superamento delle barriere architettoniche, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità e/o dei pareri favorevoli alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali, paesistiche, monumentali e archeologiche.

4. Le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale, nel rispetto del precedente c3, non necessitano di alcun titolo abilitativo per la loro realizzazione.

5. Le opere pubbliche realizzate dal Comune, dalla Provincia e dalla Regione devono essere rese agibili con apposita istruttoria dell'ufficio competente in conformità alle norme e leggi che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche.

Art. 140

Opere di privati da eseguirsi su aree demaniali

1. Qualsiasi opera o intervento interessanti aree demaniali dovrà essere preventivamente concordato in fase di progettazione esecutiva ed assentito dagli Enti competenti per legge.
2. Il permesso di costruire è dato a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti Organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.
3. Salvo che non sia diversamente disposto le costruzioni devono avere carattere temporaneo ai sensi dell'art.132.
4. Gli usi speciali (attrezzature pubbliche e servizi portuali, capanni da pesca, stabilimenti balneari, arginature, ecc.) sono disciplinati dalle NdA del PRG e/o da specifici regolamenti. In particolare il rilascio del permesso di costruire o DIA, su aree demaniali marittime o private di cui all'art.55 del Codice della Navigazione, è subordinato alla concessione demaniale e/o nulla osta dell'ente gestore del Demanio Marittimo; nelle aree interessate dal vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°3267/1923, è richiesta preventiva autorizzazione, secondo le norme di cui all'art.34 della LR 47/78 e successive modifiche, rilasciata dall'Amministrazione Comunale.
5. Le opere da realizzare totalmente nelle/sulle acque demaniali marittime antistanti l'arenile ed esterne ai moli foranei quali pontili, isole galleggianti, isole di perforazione e simili dovranno essere esclusivamente oggetto di valutazione ed autorizzate da parte dell'Organo Demaniale competente o Ente delegato in quanto sottratte alla disciplina urbanistico-edilizio-ambientale. La costruzione di opere a terra è soggetta a permesso di costruire (capanni, circoli velici ecc.). Il dragaggio dei fondali, anche se ricadenti in ambito portuale, non sono soggetti ad alcun titolo edilizio.
Con riferimento alle singole località marittime, la collocazione e le caratteristiche tipologico-strutturali di pontili, e gli interventi interessanti le dighe foranee devono comunque essere concordati con il Comune prima della loro realizzazione. Il Comune esprimerà il proprio parere all'Ente competente. Pontili, passerelle, dighe, casse di colmate, cavane in qualche modo stabilmente collegate/ancorate col suolo, costa o la riva sono soggette a permesso di costruire.
6. Le disposizioni contenute nel presente articolo fanno salve le competenze e le prescrizioni dettate dal DPR n.616/77, Dlgs 42/2004 e il procedimento previsto dal DPR n.509/97 per la realizzazione di strutture dedicate alla nautica da diporto e successive modifiche e integrazioni, nonché le disposizioni di cui all'art.141.
7. I tratti di costa naturale con contatto diretto con il mare vanno salvaguardati e riqualificati con interventi di: eliminazione di elementi incongrui (baracche abusive, scarichi di rifiuti solidi e liquami, depositi, ruderi senza valore storico-tipologico, impianti in disuso, cartelli e segnaletica impropri, ecc.). Restano salve le disposizioni contenute nel Piano dell'Arenile.

Art. 141

Opere statali

1. Per le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatta dallo Stato d'intesa con la Regione ai sensi del DPR n.383/94.
2. La dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici-edilizi che deve essere rilasciata per le opere dello Stato, a norma dell'art.81 del DPR n.616/77 ed art.2 c4 del DPR n.383/94 e successive modifiche, sostituisce il relativo titolo abilitativo.
3. Le opere pubbliche realizzate da amministrazioni statali devono essere rese agibili con apposita istruttoria dell'ufficio competente in conformità alle norme e leggi che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche.

Art. 142

Tolleranza

1. Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali nel progetto:

per lunghezze fino a ml. 2,00 ± 1 cm
 per lunghezze oltre a ml. 2,00 $\pm 0.5\%$

2 E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di \pm cm.2, per qualsiasi altezza prescritta.

3. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di \pm cm.3 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

4. Le tolleranze di cui ai commi precedenti non sono cumulabili ed in ogni caso deve essere rispettata la congruenza tra le medesime.

5. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

Art. 143 **Prescrizioni e abusi edilizi minori**

1. Al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati, trascorsi 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori, per interventi minori realizzati in assenza o in difformità dal titolo edilizio – e per i quali si può prospettare l'applicazione di una sanzione pecuniaria, l'Amministrazione Comunale ritiene non sussistano sufficienti ragioni di opportunità e pubblico interesse tali da avviare le procedure sanzionatorie. Le opere suscettibili di "prescrizione" devono essere riconducibili ai seguenti interventi:

- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Varianti planialtimetriche non essenziali e conformi alla normativa vigente, traslazioni all'interno del lotto;
- Demolizioni senza ricostruzione;
- Recinzioni, muri di cinta, cancellate o affini, previa acquisizione di specifico parere del Servizio Manutenzione Strade e Viabilità del Comune di Ravenna;
- Altre opere interne ed esterne che comunque non comportino modifiche della sagoma del volume, delle superfici utili. Inoltre non devono modificare le destinazioni d'uso nonché comportare aumento di unità immobiliari.

2. Il presente articolo non trova applicazione ove l'intervento riguardi immobili soggetti a vincolo paesistico/ambientale o storico/monumentale ai sensi del Dlgs. 42/04, ad eccezione delle opere interne che, ai sensi dell'art.149, sono escluse dal regime dell'autorizzazione ambientale e di quelle che hanno ottenuto il rilascio di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 – 181 Dlgs. 42/04.

3. Gli interessati, allo scopo di cui sopra, provvederanno a depositare presso lo Sportello Unico Edilizio idonea comunicazione contenente la seguente documentazione in copia unica:

- elaborati grafici relativi allo stato attuale/modificato/comparato a firma di tecnico abilitato;
- relazione descrittiva delle opere oggetto di prescrizione;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà circa l'epoca di esecuzione delle opere;
- allegato fotografico;
- eventuale planimetria catastale;
- asseverazione del tecnico attestante la riconducibilità delle opere alle fattispecie previste dalla presente disposizione;

Art. 144 **Sanzioni**

1. Alle violazioni delle norme del Regolamento Urbanistico, si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali, previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

2. Le violazioni a disposizioni del presente Regolamento nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né siano perseguibili ai sensi della Legge Urbanistica, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L. 689/81

(come integrata e modificata dalla L. 507/99), le quali saranno irrogate ai sensi del Dlgs n.267/00 art.7 bis come integrato dalla legge n.3/2003 art.16.

3. Si individuano, di seguito, alcune tipologie di violazioni e disposizioni del presente Regolamento più ricorrenti o maggiormente significative, a fronte delle quali vengono determinate le seguenti sanzioni amministrative pecuniarie:

- a) mancata presentazione dell'atto formale di comunicazione di inizio lavori per le opere previste nel permesso di costruire art.61; sanzione min. 75 Euro – sanzione max 450 Euro.
 - b) Il ritardo o la mancata presentazione della comunicazione di fine lavori e/o della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e/o della trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro. Al fine di poter accedere al pagamento della sanzione nella misura minima obblazionabile, è ammessa la tardiva presentazione di quanto sopra, con annessa la prescritta documentazione prevista dalla vigente normativa, unitamente ad apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ed allegando attestazione di avvenuto pagamento della sanzione nella suddetta misura minima, come previsto all'art.16 della L. 689/81.
 - c) mancata apposizione del cartello di cantiere o apposizione di cartello incompleta (art.96); sanzione min. 75 Euro – sanzione max 450 Euro;
 - d) mancata conservazione di copia del titolo abilitativo con relativi elaborati grafici in cantiere (art.96 c2); sanzione min. 50 Euro – sanzione max 300 Euro;
 - e) mancata osservanza delle disposizioni sulle recinzioni provvisorie di cantiere (art.90); sanzione min. 75 Euro – sanzione max 450 Euro;
 - f) scarico delle acque meteoriche dal pluviale direttamente sulla strada in caso di fabbricato prospiciente la pubblica sede stradale (art.127); sanzione min. 75 Euro – sanzione max 450 Euro;
 - g) mancata ottemperanza delle prescrizioni tecniche in ordine agli elementi di finitura (quali per es. tinteggiature, intonaci, tipologie di materiali e di infissi, etc...) con particolare riferimento agli edifici di valore storico-architettonico (art.125); sanzione min. 75 Euro – sanzione max 450 Euro.
 - h) Avvio dell'esecuzione delle opere prima del ritiro del Permesso di Costruire (art.67). Sanzione min. 75 Euro – sanzione max 450 Euro.
 - i) Mancata comunicazione della variazione dei nominativi degli operatori coinvolti, rispetto a quelli indicati sulla comunicazione di inizio lavori (art.84). Sanzione min. 50 Euro – sanzione max 300 Euro.
- Il pagamento in misura ridotta avviene nel rispetto dei criteri previsti dall'art.16 della L.689/81.

4. Per l'inosservanza delle lettere C e D dell'art.126 si applicano le norme sanzionatorie di cui alla L.R. n. 23/2004 e successive modifiche e integrazioni.

5. Per ragioni di tutela del decoro urbano della *Città storica* nonché di salvaguardia degli edifici di valore storico-architettonico, il mancato rispetto degli obblighi e prescrizioni contenuti nelle disposizioni del presente Regolamento può anche comportare, ove occorra, tenuto conto della gravità della violazione perpetrata e previo eventuale parere della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio, l'emanazione di un provvedimento volto all'eliminazione dell'elemento materiale con il quale si è concretizzata la violazione.

Art. 145

Recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti

1. Per gli edifici ad uso prevalentemente residenziale, dotati di sottotetti esistenti alla data del 23.04.1998, è consentito il recupero a fini abitativi della superficie avente altezza utile media superiore o uguale a m.2,40 per i locali abitativi e m. 2.20 per locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli, calcolata ai sensi del precedente art. 25 e aventi un rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore ad 1/16.

La Legge Regionale 11/98 consente il recupero a fini abitativi dei sottotetti degli edifici per l'utilizzo dei volumi esistenti, tenuto conto che la legge non prevede aumenti volumetrici, né aumento del numero dei piani e consente la deroga solo alle norme igienico-sanitarie espressamente indicate.

Per fabbricati esistenti si intendono quelli che alla data di entrata in vigore della Legge (23.04.1998) sono provvisti di certificato di abitabilità o di conformità edilizia o, se si tratta di edifici antichi, sono stati denunciati all'Ufficio Tecnico Erariale entro tale data.

2. Gli interventi di recupero di cui al comma precedente devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, senza modificazione delle pendenze delle falde e della posizione dei solai. Sono consentite aperture di lucernari. La realizzazione di abbaini deve mantenere le stesse pendenze delle falde interrotte. Devono essere rispettate le norme per la sicurezza statica e antisismica: il solaio del sottotetto che si vuole rendere abitabile deve comunque risultare idoneo a sopportare carichi e sovraccarichi previsti dalla nuova destinazione.

3. Gli interventi di recupero di cui al primo comma sono classificati, ai sensi della L.R. n.11/1998, come ristrutturazione edilizia, sono soggetti a DIA e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione.

4. Gli interventi di recupero di cui al primo comma sono subordinati al reperimento degli spazi di parcheggio privato. Qualora non sia possibile reperire gli spazi suddetti, questi saranno monetizzati nella misura da definirsi dal Comune.

5. Le norme del presente articolo non si applicano nella *Città Storica* e sugli edifici e/o complessi di valore storico - architettonico (ved. Allegato denominato "Attenzioni e regole per interventi nella Città Storica e sugli edifici e/o complessi di valore storico – architettonico") e agli edifici ricadenti nello *Spazio Rurale*.

Art. 146 **Edifici esistenti in contrasto**

1. Gli edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, che siano in contrasto con gli indici edilizio-urbanistici e/o con le destinazioni previste dallo strumento urbanistico vigente, ove non sia previsto l'intervento mediante PUA di iniziativa pubblica o la destinazione urbanistica non preveda l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazione soltanto per adeguarsi alle norme urbanistiche vigenti; potranno inoltre essere soggetti ad intervento di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di totale o parziale demolizione.

2. Nel caso che detti edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, ricadano in PUA di iniziativa pubblica e/o in zone preordinate all'esproprio, saranno consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera, unicamente interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dalle norme dello strumento urbanistico, demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dallo strumento urbanistico.

3. Per gli immobili sede di attività produttive inquinanti sono anche consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbattere i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti purché ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

Art. 147 **Modelli di riferimento e fac-simili**

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune è obbligatorio dove previsto.

2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purché reproducano fedelmente l'originale.

3. E' ammessa la riproduzione su supporto magnetico o altro sistema di riproduzione ed elaborazione informatico.

Capo 24°
Disposizioni transitorie

Art. 148
**Disposizioni transitorie relativamente alle domande presentate
prima dell'approvazione della variante al REC**

1. Le norme della presente variante generale al Regolamento Edilizio Vigente e il relativo Allegato "Requisiti cogenti e volontari" non si applicano alle DIA e alle domande di permesso di costruire presentate prima della data di approvazione delle presenti norme da parte del Consiglio Comunale, purché alla data di presentazione siano conformi al PRG 93 e purché complete e prive di carenze progettuali, grafiche e documentali, fatto salvo, per questi ultimi due casi, la possibilità di apportare modeste e non sostanziali integrazioni e specificazioni in fase istruttoria.

Dette norme non si applicano inoltre:

- a) alle varianti in corso d'opera ai sensi dell'art.19 della L.R. 31/02 purché realizzate nel periodo di validità del titolo abilitativo rilasciato in data antecedente a quella di approvazione del presente regolamento o rilasciato successivamente perché in possesso dei requisiti previsti dal comma precedente
- b) alle varianti essenziali che, dal solo punto di vista urbanistico-edilizio, ovvero per consistenza delle opere, rientrano nella definizione di variante in corso d'opera, ma che, modificando in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura sono soggette all'ottenimento di un nuovo titolo abilitativo ai sensi dell'art.18 della L.R. 31/2002
- c) alle varianti di progetti in zona di vincolo ambientale ai sensi della Parte III del Dlgs n. 42/2004, che presentano sotto il profilo sostanziale la consistenza delle medesime varianti in corso d'opera, ma che sono classificate sempre e comunque come essenziali ai sensi della lettera f) del c1 dell'art.23 L.R. 31/2002
- d) alle DIA presentate ai sensi dell'art.9 della L.R. 31/2002, relative ad interventi ricadenti in strumenti urbanistici approvati e convenzionati prima della data di adozione della Variante Generale al REC e che ne disciplinano i contenuti planivolumetrici, formali, tipologici e costruttivi.