

REGOLAMENTO EDILIZIO

- Deliberato dal Consiglio Comunale con delibera P.G. 43385 del 6 aprile 1998
- Approvato dal CO.RE.CO. con atto n. 4440/1 del 27 maggio 1998
- Entrato in vigore il 22 agosto 1998
- Modificato o integrato agli artt. 6, 7, 8, 10 e 11 dal Consiglio Comunale con delibera P.G. 21358/02 del 9 dicembre 2002
- Integrato all'art. 11 dal Consiglio Comunale con delibera P.G. 21358/02 del 9 dicembre 2002
- Integrato all'art. 2.9 bis e all'art. 2.20 dal Consiglio Comunale con delibera P.G. 33271/02 del 20 gennaio 2003
- Integrato all'art. 96 dal Consiglio Comunale con delibera P.G. 30488/03 del 9 giugno 2003
- Modificato ed integrato all'art. 77 dal Consiglio Comunale delibera P.G. 50932/02 del 1 dicembre 2003
- Modificato all'art. 96 dal Consiglio Comunale delibera P.G. 1643/04 del 1 marzo 2004
- Adeguato alla L.R. n. 31/02 dal Consiglio Comunale con delibera P.G. 5809 del 1 marzo 2004
- Modificato e integrato con delibera Consiglio Comunale P.G. 22/13876 del 14 marzo 2005
- Integrato con delibera Consiglio Comunale P.G. 15/36067 del 30 maggio 2005
- Modificato con delibera Consiglio Comunale P.G. n. 161/22/69600 del 7 novembre 2005
- Modificato con delibera Consiglio Comunale P.G. n. 59/16/36094 del 12 giugno 2006

PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I NORME PRELIMINARI

ART. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

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

2 Il Regolamento Edilizio 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.

3. In particolare il Regolamento Edilizio definisce:

- a) il procedimento relativo al rilascio del certificato d'uso, al parere preventivo, alle concessioni, alle autorizzazioni, al certificato di conformità edilizia;
- b) la competenza del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio;
- c) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni *comunque previste dal medesimo*;
- d) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
- e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
- f) i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma;
- g) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e le modalità per la sua realizzazione, conservazione e aggiornamento;
- h) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

ART. 2 DEFINIZIONI

PARAMETRI EDILIZI ¹

2.1 SUPERFICIE LORDA (SI)

La superficie lorda è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo delle strutture murarie perimetrali compresi balconi e logge, porticati, sottotetti di qualunque altezza, scale esterne se di altezza superiore a mt. 1,20. Sono esclusi dal computo della SI:

- i porticati pubblici;
- i vani strettamente necessari per centrale termica, elettrica, *i vani ascensore, montacarichi e relativi vani tecnici*, impianti tecnologici;

¹Non costituiscono variazioni dei parametri di cui al presente articolo scostamenti delle singole misure lineari o dei valori dei parametri non superiori al 2%, fatto salvo comunque il rispetto dei valori minimi o massimi ammissibili. Sono parimenti fatte salve le definizioni di variazione essenziale indicate all'art. 1 della L.R. 46/88.

- le scale di sicurezza interne ed esterne di qualunque altezza quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi;
- le autorimesse interrate o seminterrate di qualunque altezza interna, purché pertinenziali agli edifici circostanti, esclusivamente per gli interventi ricadenti in zone omogenee A, anche oltre la quantità prevista dalla legge 122/89;
- i cornicioni, le pensiline a sbalzo ed i balconi se di sporgenza non superiore a ml. 1,60; gli elementi decorativi in genere, gli spessori degli isolamenti termici ed acustici.

2.2 SUPERFICIE UTILE (Su)

Si intende la superficie di pavimento dei vani misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, vani scala e ascensore. Dal calcolo della superficie utile sono esclusi i vani per centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro vano tecnologico, nonché i vani e i soppalchi di altezza media non superiore a mt. 1,80, i porticati e gli spazi aperti almeno su un lato.

2.3 SUPERFICIE UTILE NETTA (Sn) e SUPERFICIE UTILE ACCESSORIA (Sa)

La suddivisione della superficie in utile netta ed accessoria si articola secondo i seguenti raggruppamenti di funzioni d'uso :

- a) funzione abitativa
- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio ivi comprese le attività culturali, ricreative, *sportive*, sanitarie pubbliche e private, e studi professionali;
- c) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b) ivi 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, ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a *titolo* principale;
- e) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo. In particolare:

- 1) per i raggruppamenti a), b) (escluse le funzioni commerciali all'ingrosso), ed e) **la superficie utile netta** (Sn) è la superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, e di eventuali scale interne, di logge e balconi;

la superficie accessoria (Sa) è la superficie netta di:

cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali allo stretto servizio delle residenze o delle attività principali, autorimesse singole e collettive, androni d'ingresso e porticati liberi, logge e balconi.

- 2) per gli altri raggruppamenti (comprese le funzioni commerciali all'ingrosso):

la superficie utile netta (Sn) è data dalla differenza fra la superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori e dentro terra e, quella accessoria (Sa);

la superficie accessoria è la superficie lorda di impianti igienici, centrale termica ed elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente;

2.4) SUPERFICIE COMPLESSIVA (Sc)

E' data dalla somma della superficie utile netta più il 60% di quella accessoria.

2.5) SUPERFICIE COPERTA (Sq)

E' rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali comprese le scale esterne di altezza superiore a mt. 1,20 rispetto al piano di calpestio esterno, i balconi di sporgenza superiore a mt. 1,60, i bow- window e le logge, le pensiline con sporgenza superiore a mt. 1,60. Sono esclusi gli altri aggetti e le scale di sicurezza esterne se richieste da specifiche normative.

2.6) VOLUME (V)

Il volume degli edifici si computa come somma dei prodotti delle superfici lorde di tutti i piani fuori e dentro terra compreso il piano sottotetto, per le relative altezze di piano.

Per i fabbricati aventi copertura a falda inclinata o curva, al volume conteggiato come sopra indicato, viene scomputato il volume del sottotetto per la parte compresa entro il solido teorico determinato dalla copertura a padiglione o a capanna, di pendenza massima non superiore al 40%, ed il piano avente innesto nel punto di intersezione tra la falda e la parete verticale.

Ai fini della distinzione dei volumi fuori o entro terra si considerano interrati e seminterrati i locali con intradosso del soffitto a quota sopraelevata, rispetto al piano di campagna, di una misura non superiore a mt. 0,90.

Il volume delle scale esterne e relativi pianerottoli è dato dal prodotto della superficie lorda ottenuta dalla proiezione della scala sul piano orizzontale, moltiplicata l'altezza servita dalla scala, misurata dal piano di partenza a quello di arrivo (dislivello).

2.7) ALTEZZA DI PIANO (Hp)

E' rappresentata dalla differenza tra la quota di pavimento di ogni piano misurata da pavimento a pavimento. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura.

In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista quando il loro interasse risulta superiore a mt. 0,40.

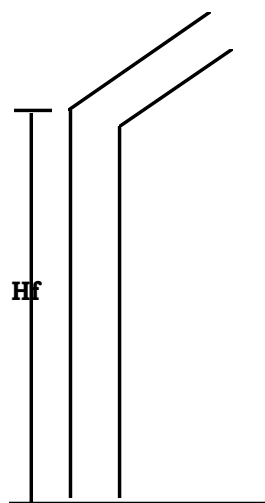
Per il piano sottotetto l'altezza di piano Hp è determinata dal rapporto V/S dove V è il volume utile dello spazio interessato ed S è la relativa superficie utile.

Qualora le partizioni orizzontali del piano siano inclinate l'altezza di piano si calcola come al comma precedente.

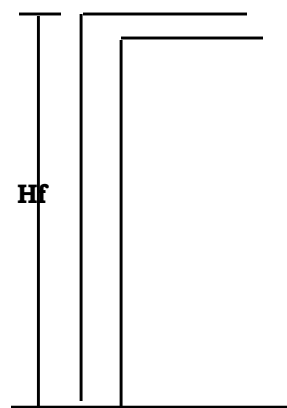
2.8) ALTEZZA DEL FRONTE DELL'EDIFICIO (Hf)

Si definisce altezza di ciascun fronte di fabbricato la distanza verticale misurata dal piano di calpestio esterno al fabbricato (inteso come piano orizzontale prevalente del terreno circostante il fabbricato nella sua configurazione finale) alla quota corrispondente al punto di intersezione esterno fra la struttura verticale e quella di copertura (esempi 1 e 2); per i fronti a coronamento non orizzontale si fa riferimento alla base della figura solida corrispondente al piano di copertura (esempio 3).

Porzioni di fabbricato aventi Hf diverse, vengono conteggiate separatamente per porzioni autonome.



Esempio 1
Copertura inclinata



Esempio 2
Copertura piana

Esempio 3
Fronte non orizzontale

Esclusivamente per i fabbricati adibiti ad autorimessa o a proservizi l'altezza del fronte posto in confine di proprietà non deve superare in alcun punto la misura reale di m.3.00.

2.9) ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H)

L'altezza esterna di un edificio è quella determinata dall'altezza del suo fronte più alto.

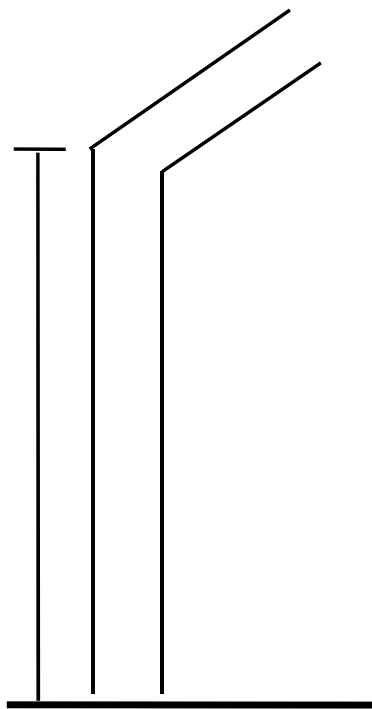
Nella determinazione dell'altezza delle fronti e dell'edificio sono esclusi i manufatti quali gli extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari, tralicci per le linee elettriche, antenne, serbatoi idrici, camini, ciminiere e simili.

Per gli edifici a destinazione produttiva, compresi quelli agricoli, sono esclusi dal computo dell'altezza dell'edificio gli impianti e le attrezzature che per motivi tecnologici o di sicurezza per il loro funzionamento richiedono una particolare altezza o configurazione. Ai fini della verifica si considera l'altezza misurata dal piano di calpestio esterno all'edificio sino alla quota corrispondente al punto di intersezione esterno tra la struttura verticale e quella di copertura se rilevabile, altrimenti l'altezza viene misurata dal piano di calpestio esterno all'edificio sino alla quota corrispondente al punto di intersezione interna tra la struttura verticale e quella di copertura aumentata di cm 30.

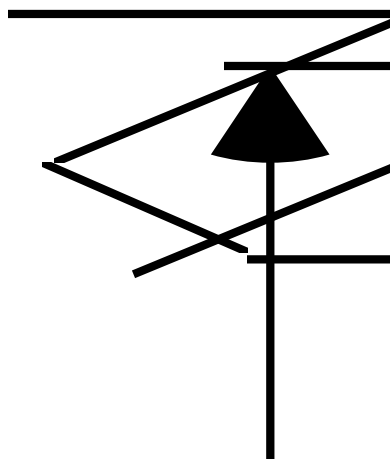
2.9 bis) NUMERO DI PIANI FUORI TERRA

Ai fini della distinzione dei piani fuori o entro terra si considerano fuori terra i piani con intradosso del soffitto a quota sopraelevata, rispetto al piano di campagna, di una misura superiore a mt. 0,90¹.

¹ Adozione di variante alle N.T.A. del P.R.G./V., modifica del Regolamento Edilizio relativo alla disciplina delle zone di completamento P.G. 33271/02 Verbale 14 Seduta del 20 gennaio 2003



Altezza rilevabile



Altezza non rilevabile + 30 cm

2.10) SAGOMA

Si definisce sagoma la figura piana delimitata dal contorno esterno dell'edificio proiettato sul piano orizzontale e sui piani verticali.

Sono escluse dalla sagoma le modeste sporgenze quali camini e simili, elementi decorativi, impianti tecnologici e simili.

2.11) DISTANZE

Le distanze (D) si misurano a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

Nel caso di sopraelevazioni si considera la superficie coperta sul piano orizzontale di spicco della sopraelevazione.

Salvo diversa indicazione del P.R.G. per particolari casi, le distanze delle costruzioni dai confini vengono misurate sulla congiungente i due punti rispettivamente più vicini su un piano orizzontale tra il perimetro dell'edificio e il limite considerato. Le distanze tra edifici si misurano come distanze tra pareti antistanti. Due pareti si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle due pareti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esista tale condizione.

Le distanze da rispettare nell'attività di costruzione e/o trasformazione delle opere edilizie, misurate secondo quanto previsto ai commi precedenti, sono fissate dal P.R.G..

2.11A) DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE

La disciplina delle distanze non si applica:

- a ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, eccetera);
- b alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebi, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.);
- c ai manufatti completamente interrati, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- d alle pensiline e ai box prefabbricati al servizio di strutture di arredo stradale;
- e ai muri di recinzione inferiori ai 3 mt. di altezza;
- f alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ecc.;
- g alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm. 15;
- h alla realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima *tra fabbricati* di m.3 prevista dal Codice Civile);
- i agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti; (es. *box antincendio, gruppo di spinta, ecc.*)
- l alle scale di sicurezza esterne quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, *limitatamente agli edifici esistenti.*

PARAMETRI URBANISTICI

2.12) SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

La superficie territoriale è quella porzione del territorio che comprende sia le aree di pertinenza degli edifici sia le aree destinate alle opere di urbanizzazione, generalmente soggetta ad intervento urbanistico unitario

2.13) SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)
Salvo diversa definizione in sede di P.R.G. per particolari zone. La superficie fondiaria è quella di pertinenza degli edifici al netto delle aree riservate alle opere di urbanizzazione.

2.14) SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm)
E' l'area minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto e per ogni strumento urbanistico di attuazione del P.R.G.

INDICI URBANISTICI

2.15) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)
Rappresenta la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

2.16) INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)
Rappresenta il rapporto tra la superficie lorda dei fabbricati e la superficie territoriale. Si misura in mq/mq.

2.17) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf.)
Rappresenta il rapporto tra la superficie lorda e la relativa superficie fondiaria. Si misura in mq/mq.

2.18) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)
Rappresenta il rapporto tra il volume costruibile e la superficie territoriale. Si misura in mc/mq.

2.19) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If)
Rappresenta il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria. Si misura in mc/mq.

2.20) RAPPORTO DI PERMEABILITÀ SUPERFICIALE (Ps)

Rappresenta la percentuale della superficie permeabile (superficie x grado di permeabilità) rispetto alla superficie scoperta del lotto.

A tal fine si definiscono:

- superficie permeabile (grado di permeabilità 100%) –superficie in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche; sono considerate permeabili le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra battuta, ghiaia ed inoltre quelle che sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati garantiscano almeno l'80% di passaggio dell'acqua
- superficie semipermeabile (grado di permeabilità 50%) – superficie in grado di assorbire almeno il 50% delle acque meteoriche; sono considerate semipermeabili le superfici finite con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa degli elementi con fuga di adeguata dimensione ed inoltre quelle che sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati garantiscono almeno il 50% del passaggio dell'acqua
- superficie impermeabile (grado di permeabilità 0%) – superficie in grado di assorbire meno del 50% delle acque meteoriche, per le quali vanno previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento delle acque meteoriche; sono considerate impermeabili le superfici finite in calcestruzzo, conglomerato

bituminoso, le pavimentazioni su fondazione o sottofondo impermeabile (calcestruzzo, ecc.)¹.

¹ Adozione di variante alle N.T.A. del P.R.G./V., modifica del Regolamento Edilizio relativo alla disciplina delle zone di completamento P.G. 33271/02 Verbale 14 Seduta del 20 gennaio 2003

TITOLO II TIPI DI INTERVENTO

ART. 3 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

1. L'utilizzazione degli indici e dei parametri come definiti dal presente Regolamento Edilizio è stabilita dal Piano Regolatore Generale.

ART. 4 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

4.1) NUOVA COSTRUZIONE

1. Si definisce nuova costruzione l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio o un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.

2. Rientrano in questo tipo di intervento le opere costituenti pertinenze e impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in applicazione dell'art. 7 della L. 94/82 e qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità o incorporazione al suolo con qualsiasi destinazione d'uso non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

3. Gli interventi di sopraelevazione per ricavare nuove unità immobiliari autonome rientrano nella nuova costruzione.

4.2) MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Sono opere di manutenzione ordinaria quelle che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:

- riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini, senza alterazione dei materiali esistenti;
- pulitura, ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- rimaneggiamento manti di copertura con riparazione o sostituzione degli elementi deteriorati senza alterazione di tipi di materiali esistenti o delle tecnologie;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- riparazione o rifacimento di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione o sostituzione di infissi interni;
- riparazione o sostituzione di pavimenti interni;
- riparazione e rifacimento degli impianti tecnologici in edifici industriali ed artigianali.

2. Sono inoltre assimilabili alla manutenzione ordinaria le opere di impermeabilizzazione (posa di guaine o lastre ondulate sotto il manto di copertura, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro e simili) che non alterino l'aspetto esteriore degli edifici, nonché la creazione di controsoffitti leggeri e di pareti divisorie componibili, pareti montate a secco assimilabili ad opere di arredo.

4.3) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o

collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie 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.

2. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento totale di intonaci esterni, di recinzioni, di manti di copertura, delle tinteggiature esterne, delle pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte;
- rifacimento, integrazione e costruzione ex - novo di locali per servizi igienici e tecnologici senza aumento di volume;
- creazione dei lucernari ed abbaini, chiusura, apertura o modificazione di porte esterne o finestre (quando non finalizzata ad interventi di restauro o ristrutturazione);
- sostituzione o tinteggiatura di infissi esterni con modificazioni dei materiali o delle tinte esistenti;
- demolizione e sostituzione dei solai;
- creazione di collegamenti verticali interni all'unità immobiliare;
- demolizione di tramezzature o loro spostamento senza aumento della superficie complessiva;
- creazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile (H media < m. 1,80) o quando questi sono assimilabili ad opere di arredo;
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica;
- sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.) con modificazioni dei tipi o della forma;
- installazione di cancelli, cancelletti, inferriate;
- installazione di antenne paraboliche trasmittenti (escluse quelle televisive tradizionali di uso domestico);
- installazioni fisse di elementi di impianti di condizionamento posti all'esterno su pareti e coperti;
- installazione e sostituzione di vetrine con alterazione dei tipi, dei colori o dei materiali;
- costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio.

3. Per gli edifici industriali ed artigianali, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e delle strutture anche ai fini dell'adeguamento a norme di sicurezza e di antinquinamento nonché quelle finalizzate a un diverso ciclo produttivo senza aumento di carico urbanistico.

4.4) RESTAURO SCIENTIFICO

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

2. 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.

3. Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
- il restauro o il 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 le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri ecc.;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

4. L'utilizzo a fini residenziali dei sottotetti, in quanto ammesso dalle norme vigenti, rientra nelle destinazioni d'uso compatibili.

L'intervento di Restauro Scientifico è da intendersi ricompreso nella definizione di "Restauro e Risanamento Conservativo" di cui alla lettera C dell'art. 31 della legge 457/78.

4.5) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

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

4. Nel caso di edifici parzialmente danneggiati da eventi bellici e comunque demoliti, è ammessa la ricostruzione delle parti mancanti preesistenti alla data del 1939-40 e che non siano assimilabili a superfetazioni, se da mappe o altri documenti risulti definibile lo stato strutturale, tipologico ed architettonico antecedente ai danni subiti.

5. In nessun caso è ammessa la demolizione integrale ed ingiustificata del fabbricato; in situazioni di gravi carenze strutturali dovrà essere richiesto preventivo sopralluogo agli uffici comunali prima degli interventi di demolizione.

6. L'utilizzo a fini residenziali dei sottotetti, in quanto ammesso dalle norme vigenti, rientra nelle destinazioni d'uso compatibili.

7. Sono da ritenersi compresi nella definizione di "Restauro e Risanamento Conservativo" di cui alla lettera C dell'art. 31 della legge 457/78 gli interventi così definiti dall'art. 36 della legge Regionale 47/78 :

- Restauro e Risanamento Conservativo di tipo A e B;
- Ripristino Tipologico.

8. I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti sotto categorie:

4.5A) Restauro e risanamento conservativo tipo A

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

2. Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali quando siano originali:

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

c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo (per superfetazione si intende un manufatto o porzione di edificio, generalmente di modeste dimensioni, costruito senza titolo, che non compare nelle planimetrie catastali del 1939/40 o comunque costruito con materiali non tradizionali oppure avente struttura architettonica incongruente con quella del fabbricato principale).

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

e) quanto previsto all'art. 51 (*Valori formali e compositivi da conservare negli edifici e negli insediamenti*) del presente Regolamento Edilizio, compatibilmente con i vincoli di cui alle lettere precedenti;

è inoltre consentita :

f) la creazione di lucernari nei limiti indicati nella parte IV del presente R.E., soppalchi in struttura leggera quando compatibili con la conservazione delle strutture originarie ed in assenza di particolari elementi decorativi;

g) la creazione di nuove unità immobiliari quando non venga alterata la riconoscibilità tipologica e morfologica dell'edificio;

h) la rimozione di controsoffitti non di pregio e la loro eventuale sostituzione con strutture orizzontali leggere;

l) demolizione e ricostruzione in altra posizione di tramezze interne.

m) l'accorpamento in riduzione dei volumi accessori esistenti nell'area di pertinenza dell'edificio principale, purché legittimi, al fine di migliorare l'assetto planimetrico degli spazi scoperti con aumento delle aree da destinare a verde e senza alterare le caratteristiche morfologiche ed architettoniche del fabbricato principale da salvaguardare. Non è consentito l'accorpamento di volumi identificabili come superfetazioni

4.5 B) Restauro e risanamento Conservativo Tipo B

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

2. Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; sono ammesse modifiche e nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e non vengano compromessi elementi architettonici di pregio;
 - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) quanto previsto all'art. 51 (*Valori formali e compositivi da conservare negli edifici e negli insediamenti*) del presente Regolamento Edilizio.;
- f) quanto consentito per il tipo A.

A titolo esemplificativo per unitarietà del prospetto si intende il mantenimento delle bucatore originali o tipologicamente ricorrenti nell'edilizia minore ferrarese, l'inserimento di finestre o finestrini nel sottogronda ove esista lo spazio fra gronda e bucatore del piano inferiore, inserimento di finestre o porte in asse od a completamento di quelle esistenti ove mancanti, allargamento o restringimento di porte o finestre in equilibrio e armonia con le dimensioni del prospetto, inserimento di portoni carrabili se ciò non pregiudica la chiusura o l'annullamento totale delle finestre esistenti che ben si inseriscano nel prospetto.

4.5C) Ripristino tipologico

1. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti parzialmente o totalmente demolite o trasformate di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico.

2. Il tipo di intervento, rapportato alla categoria attribuibile all'edificio originario, prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali principali quali androni, blocchi scale, portici;
 - il ripristino e mantenimento della forma, dimensioni, dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri e giardini;
 - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi di finitura.

3. La ricostruzione deve avvenire sull'area di sedime risultante dalla documentazione storica o catastale di primo impianto, anche in deroga alle norme sulle distanze fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.

4.6) RISTRUTTURAZIONE

1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

2 Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di nuovi impianti senza aumento di volume e delle altezze preesistenti. Rientrano nella ristrutturazione gli interventi edilizi che comportano una o più delle seguenti variazioni:

- aumento di superficie utile netta (Sn) come definita all'art. 2 punto.2.3 del presente Regolamento Edilizio;

- cambio di destinazione d'uso;
- modificazione delle parti strutturali o distributive, tali da cambiare la tipologia degli edifici;

3 I tipi di intervento della categoria ristrutturazione sono specificati nelle seguenti sottocategorie:

4.6A) Ristrutturazione parziale

1. Gli interventi di ristrutturazione parziale riguardano le unità edilizie o parte di esse esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

2. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali principali nonché per la realizzazione dei servizi;
- inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- l'accorpamento di volumi da demolire sul lotto di pertinenza.

4.6B) Ristrutturazione totale

1. Gli interventi di ristrutturazione totale riguardano le unità edilizie recenti o comunque non rientranti tra quelle di cui ai punti precedenti.

2. L'intervento prevede oltre a quanto indicato ai punti precedenti anche la demolizione e ricostruzione totale del fabbricato sull'area di sedime preesistente.

3. Sono ammesse anche variazioni dei materiali strutturali e di finitura per migliorare l'inserimento nel contesto urbano e ambientale.

4. Potranno essere variati il numero, la forma e le dimensioni delle bucaure per adeguamento igienico sanitario o per la regolarizzazione dei prospetti nel rispetto comunque dei diritti dei terzi.

5. La ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione non ammette il contestuale utilizzo di quote in ampliamento; non sono ammesse altresì compensazioni di volume che modifichino la sagoma fuori terra preesistente, in misura superiore al 10% relativamente alle singole dimensioni lineari in pianta ed in alzato.

6. Rientra invece in tale tipo di ristrutturazione la contemporanea realizzazione di volumi interrati destinati ad autorimesse purché pertinenti ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89.

4.6C) Ripristino edilizio

1. Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati ed ora liberi in seguito a demolizione dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria.

2. Il tipo di intervento prevede:

- la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggio fissata dalla legge e la cessione, l'asservimento o la monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile.

4.7) RISTRUTTURAZIONE FONDIARIA

1. Tali interventi riguardano le unità edilizie o le aggregazioni che rientrino all'interno di un impianto infrastrutturale da mantenere.

2. Il tipo di intervento prevede la sostituzione parziale o totale del tessuto edilizio, anche con modificazioni delle tipologie edilizie e della collocazione degli edifici nel rispetto di indici e parametri fissati dal P.R.G. per ciascuna zona.

3. Ove non diversamente specificato dal P.R.G. la ristrutturazione fondiaria avviene con il mantenimento dei volumi preesistenti.

4.8) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Tali interventi riguardano le aree in cui si rende necessaria la riprogettazione dell'intero tessuto urbanistico.

2. Il tipo di intervento prevede:

- la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

4.9) AMPLIAMENTO

1. Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento della Su o della Snr per modifica o aggiunta planimetrica o sopraelevazione, finalizzato alle integrazioni delle funzioni insediate, anche se fisicamente autonomo (compresi i proservizi o le autorimesse). Non costituisce ampliamento la realizzazione di unità immobiliari funzionalmente autonome (autorimesse escluse).

2. Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti

4.10) COSTRUZIONI DI PERTINENZE E IMPIANTI TECNOLOGICI AL SERVIZIO DI EDIFICI ESISTENTI

1. Sono pertinenze i manufatti destinati in modo durevole a servizio o ornamento di edifici esistenti (*come, ad esempio, le recinzioni*).

2. Ai fini del presente regolamento non sono comunque pertinenze i manufatti che, ai sensi delle presenti norme, costituiscono superficie utile netta (Sn), unità immobiliare autonoma o che hanno cubatura superiore al 20% del volume dell'edificio principale, con un massimo di mc. 300.

3. Sono comunque considerate sempre pertinenze le autorimesse e gli spazi di parcheggio interno fino alla quantità prevista dall'art. 2 della L. 122/89 (1 mq/10 mc).

4.11) MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI

1. Si definiscono manufatti temporanei e stagionali quelle installazioni atte a far fronte ad esigenze temporanee che non modificano permanentemente lo stato dei luoghi e che permangono sul territorio per un periodo limitato di tempo.

In particolare si considerano temporanei quei manufatti (compresi quelli a struttura tensostatica e pressostatica) che richiedono l'esecuzione di opere edilizie e sono atti alla copertura di:

- impianti sportivi, quando permangono per un periodo non superiore a 8 mesi all'anno.
- attività commerciali, produttive, esposizione prodotti e similari, quando permangono per un periodo non superiore a 2 mesi all'anno.
- attività culturali, manifestazioni, mostre, fiere e similari, limitatamente al periodo di autorizzazione della manifestazione.

2. I manufatti temporanei e stagionali così come sopra definiti sono ammessi in tutto il territorio comunale limitatamente al periodo previsto e la loro esecuzione è soggetta a preventiva autorizzazione edilizia.

Oltre i limiti temporali indicati al comma 1 i manufatti non saranno comunque considerati temporanei e stagionali e la loro installazione è subordinata al rispetto di tutte le norme di zona del PRG, del presente R.E. nonché all'ottenimento della concessione edilizia.

3. I manufatti temporanei destinati ad attività culturali, manifestazioni, mostre, fiere e similari, nonché le coperture di distese di tavolini, bar, ristoranti e similari, posti su suolo pubblico, non sono soggetti ad autorizzazione edilizia ma alla sola autorizzazione di occupazione di suolo pubblico

4. Alla scadenza del periodo previsto i manufatti dovranno essere completamente rimossi entro 15 giorni e l'area interessata dovrà essere ripristinata.

5. Qualora l'occupazione interessi aree pubbliche, queste dovranno essere restituite nelle condizioni originarie. L'Amministrazione, in tali casi, si riserva la facoltà di richiedere un deposito cauzionale a garanzia di eventuali lavori di pulizia e/o ripristino.

6. I manufatti destinati a ricovero autovetture e simili, se realizzati con strutture mobili, sono equiparati a strutture temporanee e non sono soggetti al rispetto dei parametri del PRG. La loro realizzazione è soggetta ad autorizzazione edilizia.

4.12) DEMOLIZIONE

1. Si definisce demolizione un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti.

2. Sugli edifici soggetti alla categoria demolizione sono attuabili solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Rientra nella definizione di demolizione la *eliminazione* delle superfetazioni.

4.13) INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

1. Ai fini del presente regolamento costituiscono interventi sull'edilizia esistente gli interventi definiti ai precedenti punti 4.2 (Manutenzione ordinaria), 4.3 (Manutenzione straordinaria), 4.4 (Restauro scientifico), 4.5 (Risanamento conservativo), 4.6 (Ristrutturazione), 4.12 (Demolizione) nonché, l'esecuzione di opere interne .

4.14) MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia ovvero dall'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

2. Si definisce mutamento della destinazione d'uso *in atto* delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno all'altro degli usi come classificati dal PRG. Non si ha cambio d'uso quando la modifica interessa meno del 30% della superficie utile dell'unità stessa o meno di 30mq.

4.15) INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO

1. Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano" i seguenti interventi:

- cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
- vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
- lapidi e cippi commemorativi;
- cabine di pubblici servizi;
- manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;

- altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;
- tende pensili o sulle fronti degli edifici visibili dalla pubblica via;
- manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
- arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo , voliere, ecc)
- manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
- sistemazione aree libere;
- installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili in area pubblica
- pavimentazioni stradali, di sagrati, piazze, marciapiedi;
- manufatti per la pubblica illuminazione;

4.16) ALTRI INTERVENTI

Le N.T.A. del PRG possono individuare *diverse* categorie d'intervento specificandone i contenuti ed i limiti di applicabilità

4.17) APPLICAZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

L'individuazione delle categorie di intervento ammissibili per ogni immobile è riservata al P.R.G.

TITOLO III

LA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO COMUNALE

ART. 5 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO¹

ART. 6 - COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO²

ART. 7 - COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA³

ART. 8 - DISCIPLINA GENERALE DEL FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO E DELLA COMMISSIONE INTEGRATA⁴

ART. 9 - SOTTOCOMMISSIONI

1. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio Comunale può stabilire le proprie modalità operative anche attraverso l'istituzione di sottocommissioni da definirsi e disciplinarsi con apposito regolamento interno *da inserire nella* dichiarazione di indirizzi.

ART. 10 - CONSULTA PER L'EDILIZIA E IL TERRITORIO⁵

1. Per la verifica dell'ottenimento degli obiettivi di qualità globale del processo di trasformazione urbanistico edilizia del territorio, perseguiti dall'Amministrazione Comunale attraverso il Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio, è istituita la Consulta per l'Edilizia e il Territorio.

2. La Consulta è formata dai rappresentanti delle categorie professionali che hanno competenza nei programmi di tutela e trasformazione del territorio (architetti, ingegneri, geologi, agronomi, geometri, periti industriali) e dai funzionari dell'Amministrazione Comunale competenti nella materia, nonché dall'Assessore preposto che la presiede (o suo delegato).

3. La Consulta ha come obiettivo:

- la verifica e l'implementazione degli atti procedurali sia in ordine alle semplificazioni e snellimenti possibili agli aggiornamenti necessari nell'ambito di una visione unitaria dei procedimenti;
- la promozione del coordinamento fra le diverse competenze delle procedure di controllo al fine di svilupparne le capacità di chiarezza ed efficacia rispetto agli obiettivi di qualità
- la promozione del confronto fra i differenti saperi professionali al fine di contribuire allo sviluppo di una cultura tecnica efficacemente aggiornata e in grado di fornire risposte adeguate alle esigenze complessive della società

4. Ciascuna organizzazione professionale nominerà un suo rappresentante nella Consulta secondo la modalità e le esigenze che riterrà più opportune. I rappresentanti degli Uffici tecnici sono individuati nei responsabili dei singoli servizi .

¹ Il contenuto del presente articolo è stato sostituito dall'art. 101.

² Il contenuto del presente articolo è stato sostituito dall'art. 99

³ Il contenuto del presente articolo è stato sostituito dall'art. 101

⁴ Il contenuto del presente articolo è stato sostituito dall'art. 102

⁵ Articolo introdotto con delibera di Consiglio Comunale P.G. 42232/00 del 11 dicembre 2000 in sostituzione del precedente art. 10 – Comitato tecnico di consulenza – abrogato dal Co.RE.Co.

4 bis. Nella nomina del proprio rappresentante nella Consulta per l'Edilizia e il Territorio, ciascuna Organizzazione professionale indicherà il nominativo di un supplente al fine di garantire la continuità dello svolgimento del lavoro necessario, nell'ambito di una precisa individuazione dei rapporti istituzionali.

5. Le funzioni di segretario saranno svolte da un funzionario incaricato dall'Assessore competente. Detto funzionario si farà carico anche della convocazione delle riunioni che potranno avvenire su richiesta diretta dell'Amministrazione o di almeno 3 dei suoi componenti .

6. La durata è la stessa della C.E.

7. Le indicazioni fornite dalla Consulta, costituiscono indicazioni procedurali sia per gli atti di indirizzo dell'Amministrazione, sia per l' applicazione degli strumenti normativi comunali . Le indicazioni saranno trasmesse a tutti gli Ordini – Collegi Professionali ed ai responsabili dei Servizi e degli Uffici comunali interessati affinché ne venga data la massima divulgazione.

ART. 11 - DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

1. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, unitamente ai membri esperti in materia agricola, all'atto del suo insediamento e comunque non oltre 6 mesi dall'insediamento stesso deve esplicitare in un documento, denominato "dichiarazione di indirizzi", i criteri ed i metodi di valutazione dei progetti sottoposti al suo esame in rapporto alla qualità formale e compositiva degli interventi

2. In particolare dovrà esplicitare i criteri di valutazione per tutti quei parametri formali e compositivi che non sono specificatamente disciplinati dalle presenti norme e da quelle del P.R.G e il cui rispetto sarà asseverato dai tecnici abilitati nell'ambito dei procedimenti autocertificati anche previa richiesta di un parere preventivo.¹

3. Dovrà inoltre contenere indicazioni all'Ufficio Tecnico per l'esame delle pratiche relative alle opere edilizie non sottoposte al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

4. La dichiarazione di indirizzi potrà essere sottoposta a revisione annuale alla luce delle problematiche emerse nel periodo precedente.

5. La dichiarazione e le sue revisioni devono essere approvate dal Consiglio Comunale.

6. Al termine del proprio mandato la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio deve redigere il rapporto consuntivo della propria attività.

7. La dichiarazione di indirizzi formulata dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, verrà presentata, prima dell'approvazione da parte del Consiglio comunale, alla Consulta per l'Edilizia ed il Territorio per l'espressione di una propria valutazione²

ART. 12 - NORMA TRANSITORIA RELATIVA ALLA NOMINA DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

1. I membri delle Commissioni Edilizie vigenti rimangono in carica fino all'insediamento dei nuovi eletti secondo i criteri indicati ai precedenti articoli.

¹ Comma integrato con delibera di Consiglio Comunale P.G. 21358 del 9 dicembre 2002

² Comma aggiunto con delibera di Consiglio Comunale P.G. 42232/00 del 11 dicembre 2000

PARTE SECONDA

NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

TITOLO I

IL CERTIFICATO D'USO

ART. 13 DEFINIZIONE

1. Il certificato d'uso indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico edilizio riguardanti l'immobile interessato, contenuti in piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica- edilizia.
2. In particolare il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale.

ART. 14 RICHIESTA

1. L'avente titolo al rilascio della concessione edilizia ha diritto a chiedere al Sindaco il rilascio del certificato d'uso.
2. La richiesta di certificato d'uso, redatta su modello predisposto dalla Amministrazione Comunale e sottoscritta dal richiedente, deve contenere una apposita dichiarazione, asseverata dal tecnico incaricato, che riporti tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, lo stato d'uso attuale e i parametri urbanistici ed edilizi. La richiesta dovrà inoltre contenere l'indicazione del titolo a intervenire sull'immobile ed ogni altro elemento indicato nel modello di domanda.

ART. 15 RILASCIO

1. Il certificato d'uso è rilasciato in duplice copia dal *Dirigente dell'Ufficio competente* o suo delegato entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.
2. Il certificato d'uso conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
3. Qualora richiesto e rilasciato il certificato d'uso è allegato in originale o copia autenticata alla richiesta di concessione o di autorizzazione edilizia.

TITOLO II

IL PARERE PREVENTIVO

ART. 16 DEFINIZIONE

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio esprime, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola *il parere definitivo della* Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio *in sede di esame* del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri Organi interessati ai sensi delle normative vigenti.

ART. 17 RICHIESTA

1. L'avente titolo a richiedere la concessione o l'autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda può richiedere al Sindaco un parere preventivo alla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:

- a) strumenti urbanistici attuativi e P.d'U.;
- b) immobili vincolati;
- c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.

2. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi ed elaborati necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio. Alla richiesta va inoltre allegata una dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio e che rispetta le norme di sicurezza e sanitarie vigenti..

3. Gli uffici comunali esperita l'istruttoria tecnica e verificata la sottoscrizione degli elaborati da un tecnico regolarmente iscritto all'Ordine o Collegio professionale, trasmettono il progetto preliminare alla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

ART. 18 COMUNICAZIONE

1. Il parere preventivo della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio è comunicato dal Sindaco, entro 30 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.

2. Il parere preventivo conserva validità fino che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

3. Qualora la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio ritenga che il progetto preliminare esaminato presenti un livello di dettaglio sufficiente per una valutazione complessiva degli aspetti formali, compositivi, architettonici e paesaggistici, può stabilire che non si renda necessario un ulteriore esame del progetto definitivo. In tale ipotesi, l'ufficio tecnico comunale verifica la rispondenza del progetto definitivo al progetto preliminare, presentato per il rilascio della concessione/autorizzazione ed effettua le verifiche normative di propria competenza.

TITOLO III

LA CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 19 OGGETTO

1. La concessione edilizia deve essere richiesta al Sindaco per tutte le opere edilizie, escluse quelle soggette ad autorizzazione, comunicazione, e quelle di cui all'art. 31 comma 1, lettera a) della legge 5/8/1978 n. 457 (manutenzione ordinaria).
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell' art. 38 della Legge 8/6/1990 n. 142, non è richiesta la concessione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. La concessione edilizia può essere:
 - a) gratuita, nei casi previsti dalla legge;
 - b) onerosa. L' importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta qualora corredata della documentazione prevista e necessaria per l'avvio del procedimento.
 - c) convenzionata.

ART. 20 SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE LA CONCESSIONE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

1. Hanno titolo a richiedere la concessione di cui al precedente art. 19 i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l' enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l' usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi consentiti dal titolo;
 - 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) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile o eventualmente rientranti nel contratto;
 - g) l' affittuario agrario (L. 11/71), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione e a quanto risulta dal titolo;
 - 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 di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo è costituito dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.
 - l) In luogo del titolare possono presentare domanda *nei limiti consentiti dalle leggi*:
 - il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;

- il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
- m) altri eventuali aventi titolo in virtù di specifiche norme di legge.
2. Il titolo deve essere attestato nei casi sopraccitati mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio su modello predisposto dall'Amministrazione Comunale. Per gli interventi in aree PEEP tale certificato non è necessario essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71;
3. Nei casi e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.
4. Nei casi in cui la facoltà derivi da poteri atipici conferiti dal titolo o comunque non compresi nei punti precedenti; è fatto obbligo di allegare alla domanda, oltre all'atto notorio di cui al punto 2, copia conforme del contratto.

ART. 21 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

1. La richiesta di concessione edilizia deve essere inoltrata al Sindaco dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dall'Amministrazione Comunale. La richiesta di concessione e i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

2. Alla domanda di concessione devono essere allegati, pena *l'improcedibilità* della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, in relazione al tipo di intervento (per gli interventi su immobili sottoposti a vincolo ambientale ai sensi della L. 1497/39 la domanda di concessione dovrà essere integrata con la richiesta di nullaosta ambientale):

- 1) dichiarazione sostitutiva di atto notorio comprovante il titolo a richiedere la concessione (1 copia, *qualora la dichiarazione non sia riportata nella domanda di concessione*);
- 2) copia autentica o autenticata del certificato d'uso qualora sia stato richiesto e rilasciato ;
- 3) copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;
- 4) estratti del P.R.G., vigente e dell'eventuale Piano urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento (1 copia); in periodo di salvaguardia dovrà essere allegato anche l'estratto del P.R.G. adottato;
- 5) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da una sua fotocopia con l'individuazione (colorazione o perimetrazione) degli immobili di proprietà e dell'eventuale inserimento degli ampliamenti o nuove costruzioni richieste. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento *ed essere firmati dal progettista*;
- 6) rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale e a capisaldi sempre individuabili) e di tutti i fabbricati e impianti circostanti, dell'esistenza di pareti finestrate e di ogni altro elemento di rilievo, delle strade limitrofe al lotto e delle eventuali alberature significative esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato dello stato di fatto contenente le parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala almeno 1:100, (per immobili a destinazione produttiva particolarmente estesi in scala 1:200 eventualmente con particolari in scala 1:100) recanti l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali,

dei prospetti opportunamente estesi alle eventuali parti dei fabbricati adiacenti, almeno due sezioni significative. Nel caso di interventi su immobili compresi in zona omogenea A e nel caso in cui sia richiesto dal P.R.G., il rilievo dovrà essere esteso all'intera unità minima di intervento (3 copie; per gli interventi su immobili sottoposti a vincolo ambientale di cui alla L. 1497/39 dovranno essere allegati ulteriori 2 copie);

7) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, opportunamente estesa al suo intorno immediato; le fotografie debbono essere a colori di formato non inferiore a 10 x 15 montate su cartoncino A4 con didascalie e individuazione dei punti di ripresa (2 copie);

8) planimetria di progetto in scala 1:200 (o 1:500 in caso di aree molto estese) con individuazione delle soluzioni progettuali sull'area di intervento, nella quale sia rappresentata l'opera progettata nelle sue linee, dimensioni, quote generali nonché di distanza dai confini, tra fabbricati e pareti finestrate; dovranno essere indicati e dimensionati sia i parcheggi pubblici che quelli privati, le alberature e il verde di progetto, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato. Tale elaborato dovrà contenere anche una specifica planimetria indicante, con apposita campitura e legenda, esclusivamente le aree pubbliche da cedere o asservire opportunamente quotate e identificate *con la graficizzazione della segnaletica verticale ed orizzontale* (3 copie ; per interventi su immobili sottoposti a vincolo ambientale di cui alla legge 1497/39 dovranno essere allegati ulteriori 2 copie);

9) piante di progetto in scala almeno 1:100 (per immobili a destinazione produttiva particolarmente estesi in scala 1:200 con particolari 1:100) di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa di P.R.G. in materia di destinazione d'uso. Inoltre sulle piante dovranno essere indicate l'ubicazione della caldaia singola o centralizzata e della canna fumaria e delle aperture di aerazione permanente (3 copie; per gli interventi su immobili sottoposti a vincolo ambientale di cui alla L. 1497/39 dovranno essere allegati ulteriori 2 copie)

10) prospetti frontali di progetto di tutti i fronti dell'edificio in scala almeno 1:100 (per immobili di destinazione produttiva particolarmente estesi in scala 1:200 con particolari 1:100) ed almeno due sezioni trasversali e longitudinali nei punti maggiormente significativi; per gli interventi sull'esistente le sezioni di progetto dovranno essere eseguite nelle stesse posizioni dello stato di fatto. Le sezioni dovranno evidenziare anche l'esistenza di idoneo vespaio, o di altra soluzione tecnica equivalente, opportunamente dimensionato, sotto i locali abitabili (3 copie; per gli interventi su immobili sottoposti a vincolo ambientale di cui alla L. 1497/39 dovranno essere allegati ulteriori 2 copie);

11) grafici in pianta e sezioni della rete degli impianti igienico - sanitari e di fognatura privata di progetto con indicazioni dei vari manufatti adottati per il trattamento e per lo smaltimento delle acque usate con indicazione degli allacciamenti alla fognatura pubblica se esistente, o ad altro recapito. Dovranno essere indicate ed opportunamente dimensionate le reti di ventilazione primaria e secondaria di ogni apparecchio sanitario, nonché eventuale schema di aspirazione forzata per i bagni ciechi. Tali elaborati possono essere allegati all'autorizzazione allo scarico di cui al seguente punto 24.

Tale elaborato è obbligatorio nei casi di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli scarichi esistenti o cambi d'uso che modifichino la qualità degli scarichi secondo quanto previsto dal Regolamento di Fognatura

(3 copie);

12) tavole comparative colorate per interventi di variante: piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100 indicanti, mediante adeguati, graficismi o campiture, le demolizioni (in giallo) e le parti di nuova costruzione (in rosso); (1 copia);

13) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nel certificato d'uso o alle norme di attuazione del P.R.G. in assenza di certificato d'uso. Nella relazione debbono essere riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli dei requisiti cogenti e raccomandati secondo quanto prescritto negli allegati A e B del presente regolamento (3 copie);

14) 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 di sicurezza e sanitarie e *dei contenuti del computo metrico*. In presenza di certificato d'uso l'asseverazione dei progettisti dovrà essere riferita agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, alla conformità al regolamento edilizio nonché al certificato d'uso qualora richiesto e rilasciato. L'asseverazione dovrà essere data sui modelli predisposti dall'Amm.ne. (1 copia);

15) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della L. 13/89 (o dell'art. 24 della L. 05.02.92 n. 104) e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche (2 copie - solo nei casi dovuti);

16) nullaosta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici (solo per interventi su immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39) (1 copia);

17) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata (da prodursi solo nei casi di nuova costruzione o ampliamenti superiori a 30 mc. (1 copia);

18) relazione storica con schede catastali del 1939/40 ove reperibili (solo per gli interventi su i fabbricati soggetti a restauro scientifico e conservativo di tipo A) (2 copie);

19) schede tecniche redatte su apposito modulo contenenti i parametri e i dati planovolumetrici del P.R.G. vigente con relativi calcoli esplicativi (2 copie), se non già comprese nella dichiarazione di cui ai punti 13 e 14;

20) atto notorio a firma del responsabile dell'abuso o del richiedente la concessione attestante il periodo di esecuzione delle opere abusive (solo nei casi di accertamento di conformità - art. 13 L. 47/85) (1 copia);

21) atto notorio e schede catastali, ove reperibili, attestante l'esistenza delle condizioni per l'edificazione di autorimesse ai sensi dell'art. 7 punto 1 comma 4 del P.R.G. (solo nei casi di intervento ai sensi dell' articolo citato e qualora l'opera sia inserita in una richiesta di concessione) (1 copia);

22) autorizzazione o nulla osta della Provincia, dell'ANAS, Regione Emilia - Romagna o di altro Ente competente nel caso che il progetto comporti la creazione di nuovi passi carrai, tombamenti di fossi, recinzioni, interessanti strade provinciali o statali o in prossimità di canali e fiumi. ((1 copia);

Documentazione per la prevenzione incendi:

23) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689,

occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante l'avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni (1 copia);

Qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata dichiarazione firmata dal legale rappresentante dell'azienda attestante che l'immobile e/o l'attività non rientra fra quelle sopraindicate ed il rispetto delle norme di prevenzione incendi (1 copia).

Documentazione inerente gli aspetti ambientali e igienico sanitari e di sicurezza degli interventi:

24) autorizzazione allo scarico delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura, rilasciata dall'*ENTE/AZIENDA competente* (1 copia). Tale documento è obbligatorio nei casi di realizzazione di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli scarichi esistenti o cambi d'uso che modifichino la qualità degli scarichi. Nel caso di inesistenza del servizio di pubblica fognatura, dovrà essere presentata l'autorizzazione allo scarico delle acque, rilasciata dal Sindaco o copia della domanda con l'attestazione dell'avvenuta presentazione (1 copia) ;

25) autorizzazione dell'ente competente per lo scarico delle acque reflue che non recapitano in pubblica fognatura (canali, scoli, ecc.) o copia della richiesta, con attestato di ricevimento (Il nullaosta dovrà essere comunque presentata prima dell'inizio dei lavori) (2 copie);

26) relazione geotecnica per tutte le nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni *significative*, non comprese in strumenti urbanistici attuativi ovvero una dichiarazione del progettista che attesti il rispetto delle previsioni del D.M. 11-03-88. Tale documentazione potrà essere presentata prima dell'inizio dei lavori. (1 copia)

Per gli interventi compresi in aree sottoposte a strumenti urbanistici preventivi vale la documentazione prevista dall'art. 38 del presente R. E., allegata a tale strumento, *qualora comprendente anche la relazione geotecnica*;

27) autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale allo scarico in atmosfera o copia della domanda con attestazione di ricevimento, nei casi previsti dal D.P.R. 203/88, (se sono previste nuove emissioni o modifiche o trasferimenti). L'autorizzazione dovrà essere presentata comunque prima dell'inizio dei lavori (1 copia);

28) documentazione inerente la previsione di impatto acustico con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1° marzo 1991, qualora esistenti, e comunque sempre per i nuovi impianti ed infrastrutture, adibite ad attività produttive, sportive, ricreative e postazioni di servizi commerciali polifunzionali, discoteche ed ogni altra attività ove sia prevista l'installazione di macchinari o impianti rumorosi (1 copia);

Documentazione relativa agli impianti e al contenimento energetico:

29) progetti redatti da professionisti abilitati *alla progettazione dell'installazione*, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della L. 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva del progettista che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti dovranno essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2, del D.P.R. 447/91 del 06.12.91 (2 copie dei progetti o 1 copia della dichiarazione);

30) 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 D.P.R. 26.08.93 n.412 (1 copia);

Il progetto dell'impianto di riscaldamento e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati all'ufficio competente comunque prima dell'inizio dei lavori (ai sensi della L.10/91) (2 copie);

Documentazione inerente al calcolo dei contributi di concessione:

31) computo metrico estimativo per interventi su edifici esistenti o *perizia estimativa dei lavori*, nei casi di onerosità della concessione, e comunque sempre per le domande di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 L. 47/85, calcolato sulla base del prezzario della CC.II.AA. vigente alla data di presentazione della domanda. Nei casi di richiesta di convenzionamento ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 10/77 il computo metrico estimativo può essere sostituito da perizia estimativa (1 copia);

32) certificazione attestante il possesso da parte del richiedente del titolo necessario per la nuova edificazione nella zona agricola (zona omogenea E) ai sensi della Legge Regionale 47/78, leggi 153/75 e 88/77 nei casi previsti dalle norme vigenti (1 copia);

Documentazione inerente la medicina preventiva e igiene del lavoro e la veterinaria:

33) parere dell'AZIENDA U.S.L. - Servizio Prevenzione e Sicurezza Ambienti di Lavoro per gli interventi che prevedono attività ove si svolga lavoro subordinato con più di 5 dipendenti ed in ogni caso per le attività che eseguono le lavorazioni indicate nell'art. 33 del D.P.R. 19-3-1956 n° 303, con copia degli elaborati grafici di cui ai precedenti punti 8,9 e 11, vistata dal Servizio (1 copia parere e 1 copia disegni vistati).

34) parere del Servizio Veterinario per interventi che prevedono l'allevamento di animali da reddito o da affezione (1 copia parere e 1 copia dei disegni vistati).

Per gli interventi ricadenti in zona agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:

35) planimetria con esatta delimitazione e superficie dell'azienda agricola con individuazione dell'area da assoggettare a vincolo e indicazione della relativa superficie (nei casi di nuove edificazioni connesse ad attività agricola comprese le abitazioni degli aventi titolo (3 copie);

36) certificato di imprenditore agricolo (obbligatorio solo per le nuove costruzioni residenziali, *da presentarsi in allegato alle richieste di approvazione dei piani di utilizzo*) (1 copia);

37) dichiarazione attestante eventuali suddivisioni o scorpori o frazionamenti o cambi d'uso di immobili dal fondo agricolo originario avvenuti dopo il 17.06.82 (1 copia);

38) per le nuove abitazioni agricole dovranno altresì essere presentati l'estratto di partita e gli elaborati relativi al Piano d'Utilizzo (P.d'U.) se non compresi negli elaborati progettuali indicati ai punti precedenti (3 copie).

Per le opere di urbanizzazione:

39) per le opere di urbanizzazione, qualora previste dal progetto, è necessario produrre 3 copie dei seguenti elaborati:

a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:

- rilievo del verde;
- costruzioni e manufatti esistenti;
- elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
- viabilità e toponomastica;

b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in

sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio; *le aree destinate a standard pubblico da cedere dovranno essere quantificate e graficizzate opportunamente e preferibilmente identificate con idonea campitura.*

c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;

d) progetto esecutivo degli impianti tecnici quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;

e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;

f) particolari costruttivi;

Gli elaborati ai punti d),e),f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari;

Le prescrizioni tecniche delle Aziende inerenti alle opere di urbanizzazione dovranno essere acquisite dall'interessato prima dell'inizio dei relativi lavori sugli elaborati allegati alla concessione.

40) elenco riassuntivo, firmato dal tecnico, dei documenti allegati alla domanda di concessione (2 copia *di cui una verrà restituita vistata dall'ufficio ricezione dopo il controllo*).

3. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al DPR n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88.

4. Gli elaborati grafici sopracitati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e debbono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

5. Nel caso di variante deve inoltre essere indicata con chiarezza il numero della concessione o autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

6. Alla variante dovrà essere allegata la documentazione di cui ai numeri precedenti, relativamente agli elementi variati e comunque sempre la dichiarazione di cui al punto 14 e la descrizione delle opere di variante.

7. Per interventi su fabbricati di particolare valore artistico e testimoniale potranno essere richiesti ulteriori elaborati grafici integrativi in scale di maggior dettaglio con indicazioni precise dei materiali di finiture interne o esterne e con eventuali colorazioni.

8. Il presente elenco non contempla gli elaborati relativi alla concessione per la realizzazione di strumenti urbanistici attuativi (P.P., P.d.L., P.E.E.P., ecc.) per i quali si rinvia agli art. 37 e seguenti.

9. I progetti relativi ad attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, ai sensi dell'art. 13, comma 6, della L.R. 33/90 così come modificato dall'art. 24 della L.R. 6/95, sono sottoposti al parere sanitario dei Servizi competenti dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di norma preventivamente assunto dai diretti interessati ed allegato alla richiesta di concessione al momento della sua presentazione al Sindaco.

10. Per l'identificazione delle attività sopraindicate si farà riferimento alle direttive adottate dalla Regione Emilia Romagna con apposita deliberazione.

11. Nel caso in cui il parere dei Servizi dell'Azienda USL è obbligatorio, due copie degli elaborati grafici, indicati ai punti precedenti, dovranno recare il timbro del o dei Servizi competenti dell'Azienda Unità Sanitaria Locale che li ha esaminati. In tutti i casi in cui è richiesto il parere sanitario dovrà essere sempre presente quello del

Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L. e, nel caso l'attività preveda lavoro subordinato, anche quello del Servizio Prevenzione e Sicurezza Ambienti di Lavoro.

12. Le eventuali variazioni all'elenco dei documenti riportato al comma 2, imposte da nuove disposizioni normative o conseguenti a variazioni procedurali, non costituiscono variante al Regolamento Edilizio.

13. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di acquisire autonomamente il parere di Aziende o Enti esterni, nell'ambito del procedimento comunale di istruttoria della domanda di concessione/autorizzazione edilizia.

In tali casi gli elaborati tecnici non dovranno recare il timbro delle specifiche Aziende e/o Enti previsto ai punti precedenti del comma 2 e *gli elaborati progettuali dovranno essere presentati in quattro copie.*

ART. 22 PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE E PROCEDURE DI CONTROLLO DEI PROGETTI

1. La domanda di concessione edilizia, corredata dalla documentazione indicata al precedente articolo 21 dovrà essere consegnata all'Ufficio Ricezione Pratiche Edilizie che rilascia numero d'ordine della pratica e comunica il nome del responsabile del procedimento ai fini della formulazione della proposta finale. Le domande non corredate dalla documentazione prevista per il tipo di intervento richiesto verranno considerate improcedibili.

2. All'atto della consegna delle domande di concessione edilizia, nei casi in cui, ai sensi del Regolamento sul Decentramento sia obbligatorio il parere della Circoscrizione, una copia degli elaborati progettuali viene inviata alla Circoscrizione competente per territorio la quale entro trenta giorni dal ricevimento della stessa esprime il proprio parere e lo trasmette al servizio che ha in carico la pratica. In tutti i casi trascorso tale termine senza che la Circoscrizione abbia formulato il parere, questo si intende espresso favorevolmente.

3. Il responsabile del procedimento, ai fini dell'espletamento dell'istruttoria, verifica:

- a) la completezza della documentazione presentata;
- b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali presentati relativi agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, da parte di un tecnico abilitato;
- c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale;
- d) in presenza del certificato d'uso, la corrispondenza dei dati asseverati con quanto previsto nel certificato stesso. In assenza di certificato d'uso, la verifica è estesa alla conformità del progetto alle norme contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente. La verifica non entra nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

4. La procedura per il rilascio della concessione edilizia è quella definita dall'art. 4 della L. 04.12.93 n. 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, della L. 23.12.96 n. 662 e successive modificazioni.

5. Nei casi in cui la domanda di concessione sia priva dei pareri obbligatori o ritenuti essenziali secondo quanto indicato all'art. 21 del presente Regolamento Edilizio o la carenza di documentazione sia tale da rendere incomprensibile il tipo di intervento, l'istanza sarà considerata inammissibile e la concessione verrà conseguentemente negata.

6. Il responsabile del procedimento ha facoltà di richiedere la presenza del progettista per chiarimenti nella fase istruttoria.

7. Qualunque provvedimento e richiesta assunti nell'ambito del procedimento di rilascio della concessione edilizia deve essere comunicato anche al progettista.

8. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio esamina le pratiche edilizie, tenuto conto dell'ordine cronologico di presentazione delle domande ed esprime il proprio parere ai sensi dell'art. 15 della L.R. 33/90 e sue modificazioni nei trenta giorni successivi alla ricezione degli atti.

9. Si intende per adottato il provvedimento formalmente predisposto e la cui adozione viene notificata all'interessato, con eventuali condizioni sospensive, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 47/78 e successive integrazioni e modificazioni.

10. Restano escluse dall'adozione dei provvedimenti concessori le operazioni che attengono al pagamento degli oneri, alla predisposizione, alla *registrazione* e trascrizione degli atti d'obbligo, e alla sottoscrizione delle convenzioni edilizie.

11. Tali operazioni debbono essere effettuate e i relativi documenti debbono essere prodotti dai richiedenti prima del formale ritiro delle concessioni edilizie.

12. Entro 60 giorni dalla comunicazione di cui al precedente comma 13 l'atto di concessione deve essere ritirato. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscono il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato il termine può essere prorogato fino ad un massimo di 180 giorni decorsi i quali l'atto di concessione si intende decaduto.

13. Le concessioni edilizie rilasciate in conformità al Piano Territoriale Paesistico Regionale e al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale sostituiscono le autorizzazioni di cui all'art. 10 della L.R. 01.08.78 n° 26, in applicazione dell'art. 7 della L. 29.06.1939 n° 1497.

ART. 23 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. Prima del rilascio della concessione dovrà essere prodotto quanto eventualmente richiesto nell'atto di notifica di accoglimento del provvedimento.

ART. 24 ATTO DI CONCESSIONE

1. L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può contenere raccomandazioni, condizioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di Regolamento Edilizio oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

2. Tiene luogo della concessione edilizia l'accordo di programma nella fattispecie indicata dall'art. 14, comma 7, della L. R. 30-1-95 n. 6 ed il programma integrato ai sensi degli articoli 20, 21 1° comma, della citata legge regionale.

ART. 25 DECADENZA E ANNULLAMENTO

1. Il titolare decade dalla concessione edilizia nei seguenti casi:

- a) mancato ritiro entro il termine indicato in notifica;
- b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini contenuti nell'atto di concessione;
- c) mancata esecuzione, entro 15 mesi dal rilascio della concessione, dei lavori fino alla costruzione del solaio o del vespaio del piano terra o di altre opere, indicate nella concessione stessa, per costruzioni di particolari caratteristiche e per gli interventi sull'edilizia esistente;
- d) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

2. Per opere già iniziate, in caso di decadenza dalla concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di concessione edilizia per la parte di opera non ultimata.

3. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti dalla legge, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nella concessione, con apposito provvedimento del Sindaco.

4. Le concessioni edilizie assentite possono essere annullate nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In tal caso il Sindaco procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 60 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche.

TITOLO IV

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

ART. 26 OGGETTO

1. Sono soggette ad autorizzazione edilizia le seguenti opere:

- a) opere di manutenzione straordinaria.;
- b) interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici ad uso residenziale (come destinazione finale);
- c) opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti purché realizzate su immobili non vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 (art. 7 L. 94/1982).
- d) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto purché realizzate su immobili non vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39,
- e) opere di demolizione, reinterri, scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere purché realizzate su immobili non vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39;
- f) opere definite di arredo urbano;
- g) opere edilizie connesse all'escavazione e gestione di pozzi;
- h) abbattimento di alberi di alto fusto, di impianti vegetativi e per gli interventi sul verde nei casi previsti dal successivo titolo III del presente Regolamento Edilizio;
- i) esecuzione di opere e di interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1989;
- l) esecuzione di opere e di interventi per il superamento e/o l'eliminazione delle barriere architettoniche consistenti in rampe, ascensori, manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, ai sensi del 2° comma, art. 7 della L. 13/1989;
- m) mutamento della destinazione d'uso degli immobili, non connesso a trasformazioni fisiche, qualora il mutamento comporti una variazione della quantità di standard pubblici secondo le dotazioni di standard indicate dal P.R.G. per ogni uso.

2. Gli interventi di cui alle precedenti lettere c, d, e, sono assoggettati ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089/1939 e 1497/39; in tal caso sono soggetti a concessione.

3. Sono parimenti sottoposte al regime concessorio ed alle conseguenti sanzioni le opere di cui alle precedenti lettere c, d, e, qualora risultassero non conformi agli strumenti urbanistici vigenti.

4. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38, della legge 8/6/1990 n. 142, non è richiesta autorizzazione, limitatamente alle opere in giunte.

5. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità siano richieste più autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a concessione edilizia, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal Sindaco, regolare istanza di concessione edilizia.

6. In corso di validità di una concessione edilizia non è consentito richiedere una autorizzazione edilizia per la stessa unità interessata dai lavori di concessione qualora tra questi lavori vi sia concessione funzionale. Eventuali ulteriori opere relative alla concessione *in essere* vanno richieste come varianti alla concessione originaria.

ART. 27 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

1. La richiesta di autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al Sindaco dall'avente titolo sulla base di apposito modello predisposto dall'Amministrazione Comunale. La richiesta di autorizzazione e relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

2. Alla domanda di autorizzazione devono essere allegati, pena l'*improcedibilità* della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, in relazione al tipo di intervento, salvo prescrizioni del P.R.G. e di P.P. per particolari zone (per gli interventi su immobili sottoposti a vincolo ambientale ai sensi della L. 1497/39 la domanda di autorizzazione dovrà essere integrata con richieste di nullaosta ambientale):

- 1) dichiarazione sostitutiva di atto notorio comprovante il titolo a richiedere la autorizzazione (1 copia);
- 2) estratti del P.R.G., vigente e dell'eventuale Piano urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento (1 copia); in periodo di salvaguardia dovrà essere allegato anche l'estratto del P.R.G. adottato.
- 3) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da una sua fotocopia con l'individuazione (colorazione o perimetrazione) degli immobili di proprietà e dell'eventuale inserimento degli ampliamenti richiesti. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento *ed essere firmati dal progettista*;
- 4) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, nonché i livelli di prestazione e relativi calcoli dei requisiti cogenti e raccomandati secondo quanto prescritto negli allegati A e B del presente regolamento (3 copie, qualora dovuta per il tipo di intervento);
- 5) dichiarazione, con gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, nella quale i progettisti incaricati asseverano la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie. In presenza di certificato d'uso l'asseverazione dei progettisti dovrà essere riferita agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, alla conformità al regolamento edilizio nonché al certificato d'uso rilasciato (1 copia);
- 6) Rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni di pertinenze o impianti tecnologici compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale e a capisaldi sempre individuabili) e di tutti i fabbricati e impianti circostanti, dell'esistenza di pareti finestrate e di ogni altro elemento di rilievo, delle strade limitrofe al lotto e delle eventuali alberature significative esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato dello stato di fatto contenente le parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala almeno 1:100, (per immobili a destinazione produttiva particolarmente estesi in scala 1:200 con particolari 1:100) recanti l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti opportunamente estesi alle eventuali parti dei fabbricati adiacenti, almeno due sezioni significative. Nel caso di interventi su immobili compresi in zona omogenea A e nel caso in cui sia richiesto dal P.R.G., il rilievo dovrà essere esteso all'intera unità minima di intervento (3 copie). Tali elaborati sono obbligatori nella misura in cui sono necessari a descrivere l'intervento richiesto.;
- 7) piante di progetto in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree e/o delle parti oggetto di intervento, adeguatamente quotate, con le indicazioni delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto, integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno n. 2 sezioni significative, con l'indicazione,

attraverso adeguati grafismi e campiture, delle demolizioni, delle parti da sostituire o da consolidare.

Per gli interventi di Restauro scientifico e Restauro e risanamento conservativo di tipo A gli elaborati grafici richiesti sono gli stessi previsti per la concessione edilizia come indicato ai nn. 5,8,9,10,11 dell'elenco documenti per concessioni.

Tali elaborati sono obbligatori nella misura in cui sono necessari a descrivere l'intervento richiesto.:

8) tavole comparative colorate per interventi di variante: piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100 indicanti con adeguati, grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare (1 copie);

9) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, con l'indicazione delle destinazioni d'uso e dei materiali, redatto su apposito modello (3 copie - per interventi su immobili sottoposti a vincolo ambientale di cui alla L. 1497/39 dovranno essere allegati ulteriori 2 copie);

10) parere del Servizio competente dell'Azienda U.S.L. nel caso di interventi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/10 e successive modificazioni e integrazioni;

11) nullaosta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici;

12) elaborati grafici e firmati dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge 13/1989 e del relativo decreto di attuazione nel caso in cui l'intervento lo richieda;

13) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata (da prodursi solo nei casi di nuova costruzione o ampliamenti superiori a 30 mc. (1 copia);

14) atto notorio e schede catastali, ove reperibili, attestante l'esistenza delle condizioni per l'edificazione di autorimesse ai sensi dell'art. 7 punto 1 comma 4 del P.R.G. (solo nei casi di intervento ai sensi dell' articolo citato) (1 copia);

15) relazione storica per gli interventi su i fabbricati soggetti a restauro scientifico e conservativo di tipo A (2 copie) con schede catastali del 1939/40 se esistenti;

16) atto notorio a firma del responsabile dell'abuso o del richiedente la autorizzazione attestante il periodo di esecuzione delle opere abusive nei casi di accertamento di conformità (art. 13 L. 47/85) (1 copia);

17) autorizzazione della Provincia, dell'ANAS, Regione Emilia - Romagna o di altro Ente competente o copia della richiesta con attestato di ricevimento nel caso che il progetto comporti la creazione di nuovi passi carrai, tombamenti di fossi, recinzioni, interessanti strade provinciali o statali o in prossimità di canali e fiumi. (1 copia);

18) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/ 2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante l'avvenuto deposito del progetto. (1 copia);

19) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile opportunamente estesa al suo intorno circostante. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10 x 15 montate su cartoncino formato A4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;

20) autorizzazione allo scarico delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura, rilasciata dall'*Ente/Azienda competente*. (o copia della domanda) con attestazione dell'avvenuta presentazione. (1 copia). Tale documento è obbligatorio nei casi di ristrutturazione di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli

scarichi esistenti o cambi d'uso che modificano la qualità degli scarichi; nel caso di inesistenza del servizio di pubblica fognatura, dovrà essere presentata l'autorizzazione (o copia della domanda) allo scarico delle acque, rilasciata dal Sindaco (Assessorato Ambiente) (1 copia) previa acquisizione *dall'Ente/Azienda competente del* certificato di inesistenza del Servizio di pubblica fognatura. L'autorizzazione va comunque presentata prima dell'inizio dei lavori;

21) autorizzazione dell'Ente competente per lo scarico delle acque reflue che non recapitano in pubblica fognatura (canali, scoli o corsi d'acqua superficiali) o copia della domanda. L'autorizzazione va comunque presentata prima dell'inizio dei lavori (1 copia);

22) documentazione inerente la previsione di impatto acustico art. 5 del D.P.C.M. 1; marzo 1991 per nuovi impianti industriali;

23) progetti redatti da professionisti abilitati *alla progettazione dell'installazione*, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della L. 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti dovranno essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2, del D.P.R. 447/91 del 06.12.91 (2 copie dei progetti o 1 copia della dichiarazione);

24) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta, statali, regionali, comunali, ecc. richiesti dalla legge;

25) elenco riassuntivo firmato dal tecnico, dei documenti allegati alla domanda di autorizzazione (2 copie di cui una verrà restituita con il timbro dell'Ufficio che ha ricevuto la documentazione).

3. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88.

4. Gli elaborati grafici sopraccitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e debbono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

5. Per interventi su fabbricati di particolare valore artistico e testimoniale potranno essere richiesti ulteriori elaborati grafici integrativi in scale di maggior dettaglio con indicazioni precise dei materiali di finiture interne o esterne e con eventuali colorazioni.

6. L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di acquisire autonomamente i pareri di Enti o Aziende esterni nell'ambito del procedimento comunale.

7. La documentazione indicata ai numeri precedenti dovrà essere limitata agli elaborati necessari a descrivere e a far comprendere l'intervento da realizzare. A titolo esemplificativo si riporta di seguito un elenco differenziato dei documenti da prodursi in alcuni casi tra i più diffusi (Si fa riferimento alla numerazione di cui al comma 2):

RIFACIMENTO TOTALE DI INTONACI, TINTEGGIATURE, INFISSI ESTERNI, MANTI DI COPERTURA CON VARIAZIONE DI MATERIALI O DI TINTE: documenti 1, 2, 9, 19 (eventuali:11).

RIFACIMENTO DI RECINZIONI E/O CREAZIONE DI PASSI CARRAI, REALIZZAZIONE DI SERVIZI IGIENICI, CREAZIONE DI LUCERNARI, SOSTITUZIONE DI VETRINE: documenti 1, 2, 3, 6, 9, 19, (eventuali: 11, 17, 20, 21, 23).

REALIZZAZIONE DI PERTINENZE E IMPIANTI TECNOLOGICI, OPERE DI ARREDO URBANO E SIMILI: documenti 1, 2, 3, 4, 6, 7, 12, 19, (eventuali 11, 14, 15, 18, 20, 23).

RESTAURO (USO RESIDENZIALE): documenti 1, 2, 3, 4, 6, 7, 19, (eventuali: 11, 15, 18, 20, 23).

ART. 28 PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E DI CONTROLLO DEI PROGETTI

1. La domanda di autorizzazione edilizia, corredata dalla documentazione indicata al precedente articolo 27 dovrà essere consegnata all'Ufficio Ricezione Pratiche Edilizie che rilascia numero d'ordine della pratica e comunica il nome del responsabile del procedimento. Le domande non corredate dalla documentazione prevista verranno considerate improcedibili.

2. All'atto della consegna delle domande di autorizzazione edilizia, nei casi in cui, ai sensi del Regolamento sul Decentramento, sia obbligatorio il parere della Circoscrizione, una copia degli elaborati progettuali viene inviata alla Circoscrizione competente per territorio la quale, entro trenta giorni dal ricevimento della stessa, esprime il proprio parere e lo trasmette al settore che ha in carico la pratica. In tutti i casi trascorso tale termine senza che la Circoscrizione abbia formulato il parere, questo si intende espresso favorevolmente.

3. Il responsabile del procedimento ai fini dell'espletamento dell'istruttoria, verifica:

- a) la completezza della documentazione presentata;
- b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali presentati relativi agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, da parte di un tecnico abilitato;
- c) la presenza dell'asseverazione dei progettisti;
- d) in presenza del certificato d'uso, la corrispondenza dei dati asseverati con quanto previsto nel certificato stesso. In assenza di certificato d'uso, la verifica è estesa alla conformità del progetto alle norme edilizie ed urbanistiche. La verifica non entra nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

4. Entro il termine di 10 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui alle lettere a) b) e c) del comma precedente e provvede a richiedere l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda di autorizzazione. Decorso inutilmente 30 giorni dalla data della richiesta la pratica verrà archiviata d'ufficio. Entro il termine di 10 giorni dalla data di presentazione della domanda di autorizzazione o dalla data di ricevimento dell'integrazione documentale o della sua regolarizzazione, il responsabile del procedimento trasmette la domanda alla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio Comunale.

5. Nei casi in cui la domanda di autorizzazione sia priva dei pareri obbligatori o ritenuti essenziali secondo quanto indicato all'art. 27 del presente Regolamento Edilizio o la carenza di documentazione sia tale da rendere incomprensibile il tipo di intervento, l'istanza sarà considerata inammissibile e l'autorizzazione verrà conseguentemente negata.

6. Il responsabile del procedimento ha facoltà di richiedere la presenza del progettista per chiarimenti nella fase istruttoria.

7. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio esamina le pratiche edilizie, tenuto conto dell'ordine cronologico di presentazione delle domande ed esprime il proprio parere ai sensi dell'art. 15 della L.R. 33/90 e sue modificazioni nei trenta giorni successivi alla ricezione degli atti.

8. Nel caso in cui si ritenga necessario, esclusivamente per motivi estetici, acquisire nuovi elaborati grafici che non comportino la modifica dei contenuti dell'asseverazione o dei pareri di conformità edilizia ed urbanistica espressi dagli Uffici o l'acquisizione di nuovi pareri esterni, oppure la Commissione rappresenti esigenze istruttorie ovvero l'impossibilità, data la complessità della progettazione presentata, di rispettare il

termine dei trenta giorni, il termine del procedimento ricomincia a decorrere per una sola volta, dal momento della ricezione da parte della stessa Commissione delle notizie o dei documenti e degli elaborati richiesti ovvero dalla sua prima scadenza, ai sensi dell'art. 16 della L. 241/90.

9. Trascorsi il termine dei trenta giorni sopraindicati si applicano le disposizioni di cui al 2° comma dell'art. 16 della L. 241/90.

10. Il responsabile del provvedimento provvede alle verifiche di cui alle lettera d) del precedente 3° comma entro 60 giorni dalla presentazione della domanda di autorizzazione edilizia ovvero dalla data di ricevimento dell'integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di autorizzazione. Per gli interventi elencati alle lettere c), d), e), i) del presente art. 26, il termine temporale oltre il quale l'istruttoria tecnica deve essere ultimata è di complessivi 30 giorni.

11. Conclusa l'attività istruttoria ed acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, nei casi dovuti, il responsabile del procedimento formula, nei 10 giorni successivi una proposta motivata all'Autorità competente che provvede all'adozione del provvedimento conclusivo nei successivi 20 giorni.

12. Si intende per adottato il provvedimento formalmente predisposto e la cui adozione viene notificata all'interessato ai sensi dell'art. 27 della L.R. 47/78 e successive integrazioni e modificazioni

13. Restano escluse dall'adozione dei provvedimenti le operazioni che attengono al pagamento degli oneri, alla predisposizione e alla trascrizione degli atti d'obbligo, e alla sottoscrizione delle convenzioni edilizie.

14. Tali operazioni debbono essere effettuate e i relativi documenti debbono essere prodotti dai richiedenti prima del formale ritiro delle autorizzazioni edilizie.

15. Decorso inutilmente il termine per il rilascio della autorizzazione di cui al comma 11, la domanda di autorizzazione si intende accolta e di essa tiene luogo una copia della domanda da cui risulti la data di presentazione.

16. Entro 60 giorni dalla comunicazione di cui al precedente comma 12 l'atto di autorizzazione deve essere ritirato. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscono il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato il termine può essere prorogato dall'autorità competente fino ad un massimo di 180 giorni decorsi i quali l'atto di autorizzazione si intende decaduto.

17. Sono escluse dalla presente regolamentazione le autorizzazioni edilizie in accertamento di conformità rilasciate ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85.

ART. 29 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1. Prima del rilascio dell'autorizzazione dovrà essere prodotto quanto indicato nell'atto di notifica di accoglimento del provvedimento. La mancata presentazione di quanto richiesto non consente la formazione dell'autorizzazione tacita e l'interessato non potrà dar corso ai lavori.

ART. 30 RILASCIO E DECADENZA

1. L'autorizzazione edilizia è rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati e con l'indicazione del termine entro il quale devono essere iniziati ed ultimati i lavori, esclusivamente per gli interventi di restauro e risanamento conservativo ai fini abitativi e per la costruzione di pertinenze e impianti tecnologici. In tali casi l'autorizzazione decade qualora i lavori non vengano iniziati nei termini indicati all'atto del rilascio.

TITOLO V

DISPOSIZIONI VARIE

ART. 31 DEROGHE

1. La concessione edilizia in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. può essere rilasciata nei casi e nei modi previsti dall'art. 54 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Il rilascio della concessione o autorizzazione in deroga è soggetto alle procedure previste per le normali concessioni o autorizzazioni ad eccezione dei tempi del procedimento indicati agli articoli precedenti tenuto conto della necessità di avviare e concludere il sub - procedimento di nullaosta del Consiglio Comunale.

ART. 32 VOLTURE, NUOVE CONCESSIONI E PROROGHE

1. La concessione o autorizzazione è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso i soggetti interessati dovranno richiedere all'Amministrazione Comunale la voltura della concessione o autorizzazione rilasciata facendone apposita domanda al Sindaco ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

2. Qualora i lavori non siano iniziati o ultimati nei termini stabiliti nell'atto abilitativo, fatte salve le proroghe previste *dalle norme vigenti*, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione o autorizzazione. Nel caso di mancata ultimazione dei lavori entro il termine prescritto, la nuova concessione concerne le opere non ultimate. La nuova concessione o autorizzazione dovrà rispettare la normativa vigente all'atto del suo rilascio per la parte di opere non ancora eseguite.

ART. 33 PUBBLICITÀ DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

1. L'elenco delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie rilasciate va pubblicato all'albo pretorio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.

2. Chiunque può prendere visione e ottenere copia, presso gli Uffici comunali, della concessione o autorizzazione edilizia e dei relativi atti di progetto.

ART. 34 OPERE PUBBLICHE DI COMPETENZA COMUNALE

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dagli organi comunali, senza l'obbligo di rilascio di concessione o autorizzazione.

2. Per le opere pubbliche del Comune la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

3. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio in relazione al tipo di intervento.

TITOLO VI

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

ART. 35 INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

1. I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L. 24.12.93 n. 537:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

2. La facoltà di cui al comma precedente è data esclusivamente ove sussistono le seguenti condizioni:

a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1° giugno 1939 n. 1089, 29 giugno 1939 n.1939, 6 dicembre 1991 n.394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art.1-bis del decreto legge 27 giugno 1985 n.312, convertito con modificazioni dalla legge 8 agosto 1985 n.431, o dalla legge 18 maggio 1989 n.138, e non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico- archeologiche, storico- artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

3. - L'esecuzione delle opere interne così come definite dall'art. 26 della legge 47/85 è sottoposta alla procedura prevista dall'art. 26 medesimo.

ART. 36 MODALITÀ

1. Le modalità operative per l'applicazione della denuncia di inizio attività sono quelle fissate ai punti 7,8,8bis,9,10,11,12,13, 14,15, dell'art 2, comma 60 della L.23.12.96 n.662 come modificato dalla L23.05.97 n.135.

TITOLO VII PIANI ATTUATIVI

ART. 37 DEFINIZIONI

1. I Piani Attuativi sono quegli strumenti che, in accordo con le previsioni del P.R.G. e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.

Rientrano tra questi:

- I Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o Privata;
- I Piani di Zona (P.E.E.P.);
- I Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- Piani di Recupero Pubblici e Privati (P.d.R.);

ART. 38 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA

A) AUTORIZZAZIONE A PRESENTARE IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. I proprietari compresi negli ambiti di P.R.G. soggetti ad attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa privata, ove non invitati dal Comune, richiedono preventivamente al Comune medesimo l'autorizzazione a presentare il piano particolareggiato.

2. La domanda di autorizzazione a presentare il piano particolareggiato dovrà essere accompagnata dai seguenti allegati:

- planimetria catastale, in duplice copia, con evidenziata l'area di intervento
- planimetria di P.R.G., in duplice copia, con evidenziata l'area di intervento
- planimetria schematica, in duplice copia, con indicazione:
 - degli allacciamenti di progetto alle reti viabili e infrastrutturali
 - della superficie territoriale in mq
 - della volumetria massima edificabile in mc, suddivisa per destinazioni d'uso

- certificazione attestante la proprietà

- copia delle richieste di parere preventivo all'AGEA e all'ACOSEA e al competente Consorzio di Bonifica, con i rispettivi timbri di ricevuta.

3. Il responsabile del procedimento verifica la conformità della domanda agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, l'eventuale esistenza di problemi connessi al contesto insediativo, nonché la sussistenza dell'effettiva possibilità tecnica di urbanizzare le aree interessate, in particolare per quanto attiene all'esistenza di idonee reti infrastrutturali.

4. A tal fine, il responsabile del procedimento indice una apposita Conferenza di Servizi con AGEA, ACOSEA e Servizio Viabilità e Traffico, da tenersi entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza, nel caso in cui entro tale termine non siano pervenuti i relativi pareri in relazione all'esistenza o meno di particolari problematiche relative alle reti infrastrutturali di specifica competenza, in connessione all'urbanizzazione dell'area.

5. Il rilascio dell'autorizzazione viene effettuato dalla Giunta Comunale.

B) PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA

1. La proprietà, ottenuta l'autorizzazione a presentare il piano particolareggiato e predisposti gli elaborati, li presenta all'Azienda U.S.L. e alle Aziende erogatrici di servizi pubblici, chiedendone il parere.

2. Successivamente, la proprietà presenta la domanda di approvazione del piano particolareggiato al Comune - Ufficio Ricezione Pratiche Edilizie ed Urbanistiche - allegando copia delle richieste di parere alle Aziende suddette con i rispettivi timbri di ricevuta, nonché i seguenti elaborati:

A - Planimetria dello stato di fatto, inserita in un più ampio contesto di riferimento, di dimensione idonea per la valutazione dell'inserimento urbanistico del progetto nel contesto edificato e/o ambientale contenente:

- il rilievo planimetrico e altimetrico della zona con la individuazione di un caposaldo fisso di riferimento;
- il rilievo delle essenze arboree esistenti;
- il rilievo delle costruzioni e dei manufatti esistenti;
- il rilievo degli impianti tecnologici e/o di distribuzione a rete e la graficizzazione delle eventuali fasce di protezione e/o rispetto;
- eventuali vincoli, derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, ambientale, idrogeologico, fluviale, stradale, ferroviario, cimiteriale, aeroportuale, carcerario, di rispetto di elettrodotti, gasdotti ecc...;

B - Stralcio dello strumento urbanistico vigente e della relativa normativa

C - Estratto catastale comprendente:

- i limiti di proprietà e le relative superfici;
- l'elenco catastale delle proprietà

D - Documentazione fotografica dell'area d'intervento estesa all'ambito di riferimento come individuato nella planimetria dello stato di fatto, comprendente:

- l'indicazione dei punti di ripresa fotografica;
- particolari specifici di eventuali edifici cui è attribuita dal PRG una specifica categoria d'intervento.

E - Planimetria di progetto in scala adeguata (1:500), quotata, estesa all'intero ambito di riferimento di cui alla lett. a, indicante:

- i lotti edificabili numerati progressivamente, con l'indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai confini e dalle strade;
- le strade e i marciapiedi;
- le piazze e i percorsi pedonali e/o ciclabili;
- gli spazi di verde pubblico attrezzato;
- gli spazi di parcheggio;
- gli spazi destinati alla collocazione dei cassonetti RSU;
- tabelle di computo dei dati tecnici relativi ai parametri urbanistici ed edilizi di progetto, delle destinazioni d'uso ipotizzate e raffronto con le prescrizioni normative;
- le soluzioni tecniche necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche.

F - Profili e sezioni in scala adeguata, quotati ed estesi all'ambito di riferimento di cui alla lett. a

G - Assonometria in scala adeguata, estesa all'ambito di riferimento di cui alla lett. a

H - Individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere o da asservire all'uso pubblico, comprendente:

l'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione primaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (strade e marciapiedi, parcheggi ecc.);

l'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (parcheggi, verde attrezzato, aree di interesse comune ecc.);

I - Schemi preliminari degli impianti tecnici e delle reti tecnologiche con copia della richiesta pareri alle Aziende competenti. Ogni lotto edificabile dovrà essere dotato dei terminali degli impianti a rete

J - Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno

K - Relazione illustrativa comprensiva degli elementi per il calcolo degli oneri e della previsione di spesa occorrente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lett. h) per la segnaletica stradale, le reti e gli impianti tecnologici (lett. i)

L - Norme tecniche di attuazione con particolare riguardo alla precisazione di:

- parametri urbanistico/edilizi dei singoli lotti;
- destinazioni d'uso;
- modalità di trasformazioni successive degli edifici, entro il termine di validità dello strumento urbanistico;
- grado di cogenza degli elementi graficizzati specificando quali variazioni costituiscono variante allo strumento urbanistico;
- modalità di arredo degli spazi pubblici.

M - Schema di convenzione compilato sulla falsa riga dello schema tipo redatto dall'Amm.ne Comunale *avente i contenuti previsti dall'art. 49 della L.R. 47/78.*

3. Tutti gli elaborati dovranno essere presentati in n° 4 copie, ad eccezione della relazione geologica (lett. j) che dovrà essere presentata in n° 5 copie.

4. Qualora il piano particolareggiato comporti varianti al P.R.G., ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L.R. 08/11/88 n° 46 e succ. modif. e integr., esse dovranno essere adeguatamente evidenziate negli elaborati di progetto, oltre che nella domanda di approvazione. In tale caso dovranno essere presentate due copie aggiuntive di tutti gli elaborati.

5. Il responsabile del procedimento, verificata la completezza degli elaborati, ne cura la trasmissione agli Organi e ai Servizi comunali competenti; esamina, congiuntamente ai tecnici del Servizio Traffico e Viabilità, la compatibilità normativa, degli aspetti urbanistico/edilizi e degli aspetti viabilistici dell'intervento proposto; iscrive il piano particolareggiato all'o.d.g. della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio e ne cura l'illustrazione.

6. Nel caso gli uffici o la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio evidenzino la necessità di apportare modifiche al piano particolareggiato legate alle materie di rispettiva competenza, il responsabile del procedimento richiede le eventuali modifiche o integrazioni necessarie.

7. Successivamente, egli cura il deposito del piano particolareggiato presso la Segreteria - Servizio Programmazione Urbanistica e la contestuale affissione all'Albo Pretorio.

8. Nel caso il piano particolareggiato comporti varianti al P.R.G. ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L.R. 08/11/88 n° 46 e succ. modif. e integr., il responsabile del procedimento provvede alla contestuale trasmissione degli elaborati all'Amministrazione Provinciale.

9. Dell'avvenuto deposito viene data comunicazione all'Azienda U.S.L., agli Enti ed alle Aziende erogatrici dei servizi, con contestuale indizione di apposita Conferenza di Servizi che dovrà tenersi *entro 45 giorni* dall'inizio del deposito, nel caso in cui entro tale termine non siano pervenuti i relativi pareri di competenza.

10. In caso di modifiche o osservazioni, il progetto viene riproposto ad un ulteriore esame della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

11. Successivamente, assunti i riferimenti di competenza il responsabile del procedimento redige la proposta di delibera del piano particolareggiato, che viene *sottoposta all'approvazione* dell Consiglio Comunale, sentite la Giunta Comunale e la Commissione Consiliare competente.

12. Successivamente all'esecutività della delibera di approvazione, il responsabile del procedimento ne dà comunicazione al richiedente e trasmette copia degli elaborati all'Amministrazione Provinciale.

ART. 39 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Fermo restando il rispetto degli articoli 21 e 22 della L.R. 47/78 la documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico - finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

ART. 40 APPROVAZIONE E PROCEDIMENTI

1. I piani particolareggiati di iniziativa privata presentati successivamente all'acquisizione dell'autorizzazione di cui al precedente articolo 38 1° comma verranno depositati alla Segreteria comunale per 30 giorni consecutivi. Verranno acquisiti d'ufficio i pareri interni ed il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

2. Prima della presentazione del Piano Particolareggiato l'interessato può richiedere un parere preventivo alla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio su una soluzione urbanistica presentando gli elaborati necessari alla comprensione dell'intervento.

3. I piani attuativi di iniziativa privata, sentito il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 25 della L.R. 47/78. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati dall'art. 22 L.R. 47/78. Tale convenzione è stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.

4. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.

5. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure dell'art 21 della L.R. n 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

PARTE TERZA

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

TITOLO I - ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 41 COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

1. Il titolare di concessione, o di autorizzazione relativamente ai casi indicati all'art. 30, deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dall'Amministrazione Comunale sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice.
2. Ai fini del presente Regolamento Edilizio il Direttore dei Lavori deve essere nominato e comunicato al Sindaco insieme alla comunicazione di inizio lavori di cui al comma precedente, per tutte le opere soggette a concessione edilizia, per le autorizzazioni di restauro, per le esecuzioni di pertinenze ed impianti tecnologici, nonché per tutte quelle opere che coinvolgono aspetti igienici e di sicurezza delle costruzioni.
3. Il Direttore dei Lavori dovrà possedere un'idonea qualifica rispetto ai lavori da dirigere, nell'ambito delle competenze professionali di ciascun Ordine/Collegio.
4. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Sindaco entro 15 giorni.
5. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegate (quando richiesto dal tipo di intervento):
 - a) verbale, sottoscritto dal titolare della concessione, dall'impresa esecutrice e dal Direttore dei Lavori, con l'indicazione delle quote di livello e di linea riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, con dichiarazione di conformità al progetto approvato. Il personale dell'Amm.ne comunale può verificare in cantiere e in qualunque momento tale documento (per tutte le nuove costruzioni, ampliamenti ed ogni altra opera che comporti aumento di superficie coperta)(1 copia);
 - b) se non inviata precedentemente, documentazione attestante il deposito del progetto inerente il contenimento dei consumi energetici e del progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi degli artt. 25 e 26 della legge 10/91 corredato da relazione tecnica ai sensi dell'art. 28 della legge stessa (1 copia qualora il progetto lo richieda);
 - c) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere (nei casi previsti dal D.P.C.M. 1/3/91 e dalla legge 26.10.95 n. 447) (1 copia);
 - d) autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88;
 - e) quant' altro richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori.
6. La mancata presentazione anche solo di uno dei documenti dovuti sarà sanzionato ai sensi del presente regolamento come indicato nella parte sesta del presente R.E..

ART. 42 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia sul territorio comunale attraverso gli uffici a ciò preposti.
2. Il personale incaricato dall'Amministrazione Comunale munito di idoneo documento di identificazione, ha la facoltà di compiere visite nei cantieri in qualsiasi momento per

accertare la conformità delle opere alla concessione o autorizzazione o asseverazione ed ai relativi allegati.

3. La concessione o l'autorizzazione e la copia dei disegni approvati devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

4. Il cantiere deve essere provvisto di tabella o cartello visibile (delle dimensioni minime di m. 0,70 x 1,00) con indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi della concessione o autorizzazione rilasciata dal Sindaco o dell'atto abilitativo all'esecuzione delle opere compresi i casi di comunicazione inizio attività, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori completi degli indirizzi. Per le imprese dovrà essere indicato altresì il numero di iscrizione alla Cassa Edile. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

5. Qualora i lavori vengano interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti.

6. Nel caso dell'esecuzione di opere su immobili classificati dal P.R.G. "Restauro", "Restauro e Risanamento Conservativo di tipo A e B", qualora vengano riscontrate gravi situazioni di inadeguatezza statica, il Direttore dei Lavori, adottati gli opportuni provvedimenti cautelativi urgenti, prima della demolizione delle strutture di cui era prevista in progetto la conservazione dovrà richiedere un sopralluogo all'Ufficio tecnico comunale per concordare le modalità di intervento opportune in relazione alla particolare situazione. In presenza di demolizioni ingiustificate e non preventivamente autorizzate saranno applicate le sanzioni di legge per le opere eseguite in difformità totale o con variazioni essenziali ovvero senza titolo abilitante.

7. Nel caso in cui l'intervento comporti la costruzione o il rifacimento di impianti sanitari o fognanti il Direttore dei Lavori potrà richiedere in corso d'opera una verifica del Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda U.S.L. agli scarichi e alle relative reti (prima visita sanitaria) quando questi sono ispezionabili ottenendone specifico attestato. In tal caso potrà allegare copia di tale attestato alla documentazione prevista in sede di comunicazione di fine lavori.

ART. 43 CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.

2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile. Le segnalazioni dovranno essere conformi alle Norme del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.

4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

5. I materiali di demolizione e in genere di risulta dei cantieri devono essere smaltiti nelle apposite discariche secondo le prescrizioni delle leggi vigenti in rapporto alla diversa natura dei materiali. E' fatto esplicito divieto di interrare tali materiali.

6. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.

ART. 44 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. Il titolare della concessione o autorizzazione, qualora vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Sindaco e gli Enti preposti alla tutela dei beni di cui sopra.

2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

ART. 45 VARIANTI AI PROGETTI

1. Costituiscono varianti essenziali al progetto approvato (art. 8 L.47/85 e art. 1 Legge Regionale 46/88 come modificato dall'art. 16 della Legge Regionale 6/95) le seguenti modificazioni:

- il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modificazioni e integrazioni;
- gli aumenti di cubatura rispetto al progetto approvato superiori a 300 mc, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici;
- gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
- gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, alla cubatura, alla superficie utile, 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;
- ogni intervento difforme da quanto concesso ove effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali paesaggistiche naturalistiche, geomorfologiche, paleontologiche, archeologiche, storico - artistiche, storico - testimoniali ed etnologiche, da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica, nonché effettuato su immobili ricadenti in aree protette o in parchi istituiti in conformità a leggi nazionali o regionali.

2. Costituiscono varianti in corso d'opera (art. 15 L.47/85) le varianti non essenziali al progetto approvato nonché le varianti che non comportino modifiche alla sagoma, alle superfici utili e non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di queste ultime e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939 n° 1089 e 29/6/1939 n°1497 o riguardino interventi di restauro, purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici e al presente Regolamento Edilizio e non in contrasto con eventuali strumenti urbanistici adottati.

3. Per l'esecuzione di varianti essenziali dovrà essere preventivamente ottenuta apposita concessione edilizia. Tali varianti dovranno essere conformi alle normative vigenti all'atto del rilascio della nuova concessione , per la parte modificata.

4. Le varianti in corso d'opera di cui al precedente 2° comma, possono essere eseguite anche prima del rilascio del relativo titolo abilitativo con che ne venga richiesta l'approvazione prima della comunicazione di fine lavori. Tali varianti dovranno essere conformi alle normative vigenti all'atto del rilascio della concessione originaria ovvero dei suoi rinnovi o varianti essenziali.

5. Relativamente alle modifiche introdotte rispetto alla concessione edilizia rilasciata si precisa quanto segue:

- a) le varianti essenziali comportano il rilascio, da parte del Sindaco, di una nuova concessione edilizia, sostitutiva di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori. In tal caso andranno ricalcolati gli oneri secondo le tabelle vigenti al momento della domanda di variante con conguaglio di quanto versato con la concessione iniziale;
- b) le varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della L. 47/85 si affiancano alla precedente concessione senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

TITOLO II

CONCLUSIONE DEI LAVORI

ART. 46 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto nell'atto abilitativo all'esecuzione dei lavori e comunicata al Sindaco entro 15 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto e dal direttore dei lavori.

ART. 47 SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA

1. Per ogni unità immobiliare oggetto di intervento edilizio deve essere compilata, nei casi di cui al comma 5 del presente articolo, o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva, sottoscritta dal direttore dei lavori. Tale scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.

2. La scheda deve contenere:

- a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione *di ogni* unità;
- b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
- c) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti cogenti e raccomandati, ai livelli previsti dal Regolamento Edilizio per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
- d) gli elementi utili alla valutazione di tipo igienico sanitario e di sicurezza connessi alla specifica destinazione d'uso nel caso di insediamenti industriali o loro modificazioni, nonché gli elementi connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dall'esame del progetto da parte degli organi dell'Azienda U.S.L. ;
- e) gli estremi di ogni provvedimento autorizzatorio o concessorio di competenza dell'Amministrazione Comunale afferente l'unità stessa ove reperibile.

3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione, resa dal direttore dei lavori, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali prescritti dal Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato e alle varianti autorizzate, alle norme di sanità e sicurezza.

4. La scheda tecnica è il documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia.

5. La scheda tecnica dovrà essere compilata all'atto di fine lavori per tutte le unità immobiliari per le quali sia stata richiesta concessione edilizia, autorizzazione di restauro e per la realizzazione di pertinenze che producano aumento di superficie o di volume e in tutti i casi in cui si prevede il rilascio del certificato di conformità edilizia. Per gli accertamenti di conformità di cui all'art. 13 della L. 47/85 la scheda tecnica dovrà essere presentata al momento del ritiro della concessione o autorizzazione.

6. La scheda tecnica deve essere sottoscritta anche dal concessionario per conoscenza.

7. Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.

8. Ogni modificazione che intervenga negli immobili schedati deve essere riportata nella scheda tecnica descrittiva aggiornandola. L'aggiornamento compete al tecnico incaricato nei casi di cui al precedente punto 5.

ART. 48 CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA

1. Il certificato di conformità edilizia attesta che l'opera edilizia corrisponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

2. Il certificato di conformità edilizia vale come dichiarazione di abitabilità o usabilità di cui al D.P.R. 22/4/94 n. 425, ma non vale quale autorizzazione sanitaria, o di altra autorità, necessaria per esercizio di attività economiche o lavorative per le quali l'attivazione è subordinata a specifiche autorizzazioni o nulla osta.

3. Il certificato di conformità edilizia viene rilasciato per tutte le opere soggette a concessione edilizia e, nel caso di autorizzazione edilizia, per gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo nonché per le pertinenze che producono aumento di volume.

4. Per le opere eseguite mediante denuncia di inizio attività tiene luogo del certificato di conformità il certificato di collaudo finale emesso dal progettista.

5. Il certificato di conformità edilizia viene altresì rilasciato in tutti i casi di mutamenti di destinazione d'uso anche non connessi a trasformazione fisica.

ART. 49 RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA ALLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

1. Affinché le costruzioni realizzate o trasformate mediante concessione edilizia oppure mediante autorizzazione di restauro o di realizzazione di pertinenze che producono aumento di superficie o di volume possono essere abitate o utilizzate è necessario che il proprietario richieda al Sindaco il certificato di conformità edilizia. Analogamente in tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile non connesso a trasformazioni fisiche l'interessato è tenuto a richiedere al Sindaco il certificato di conformità edilizia. Il certificato di conformità va richiesto per l'intero intervento oggetto della concessione - autorizzazione indipendentemente dal numero delle unità immobiliari presenti. E' ammessa anche la richiesta di certificato di conformità parziale per una o più unità immobiliari quando le parti comuni o di interesse generale risultino regolarmente costruite e siano rispettate le condizioni igienico - sanitarie atte a garantire la salubrità dei locali, nonché eventuali specifiche condizioni contenute nella concessione - autorizzazione.

2. Alla richiesta di certificato di conformità edilizia dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico ai sensi della L. 05/11/71 n. 1086 per le opere in conglomerato cementizio armato e/o a struttura metallica oppure attestato di idoneità statica per tutti gli altri interventi;
- b) l'attestazione in originale o in copia autenticata comprovante l'avvenuta presentazione della denuncia al Catasto dell'immobile con copia del documento presentato all'UTE.
- c) scheda tecnica descrittiva di cui al precedente art. 47, dell'immobile realizzato, debitamente sottoscritta dal titolare della concessione o autorizzazione edilizia, e da un tecnico abilitato anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale,;
- d) attestazione di avvenuto pagamento della tassa di concessione comunale;
- e) atto unilaterale e irrevocabile di cessione gratuita (o di asservimento), registrato e trascritto, delle opere di urbanizzazione eseguite a regola d'arte e come da prescrizioni contenute nella concessione, nonché delle relative aree (nel caso in cui la concessione/autorizzazione lo preveda);
- f) dichiarazione di conformità degli impianti tecnici installati ai sensi dell'art. 11 della L.46/90;

- g) dichiarazione di conformità delle opere previste dalla legge 10/91 come indicato all'art. 11 della legge 46/90;
- h) ogni altro documento richiesto nell'atto di concessione o autorizzazione in relazione al tipo di intervento.
3. I controlli finalizzati al rilascio del certificato di conformità edilizia sono eseguiti dagli uffici comunali a campione.
4. Entro 30 giorni dalla presentazione della domanda il Sindaco comunica al richiedente se l'intervento sarà sottoposto ad ispezione da parte dell'Amministrazione Comunale. Il termine sopraindicato può essere interrotto per una sola volta mediante richiesta di documenti integrativi inoltrata entro 10 giorni dalla presentazione della domanda. Il termine di 30 giorni inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione dei documenti richiesti.
5. Gli interventi già sottoposti a parere preventivo dell'Azienda U.S.L. in fase di concessione/autorizzazione saranno sempre sottoposti al controllo finale dei Servizi dell'Azienda U.S.L. che hanno espresso parere preventivo sul progetto.
6. Nel caso di mancato rilascio del certificato di conformità edilizia questo si intende tacitamente formatosi dopo 45 giorni dalla data di presentazione della domanda o dalla data del suo completamento. In tal caso la scheda tecnica descrittiva presentata dal professionista, con l'attestazione dell'avvenuto inoltro al Comune, tiene luogo del certificato di conformità edilizia.
7. Sono sottoposti alla verifica a campione da parte degli uffici comunali ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia gli interventi di nuova costruzione, gli ampliamenti, le ristrutturazioni e i restauri, nella misura minima del 10% di tutte le istanze pervenute. La scelta delle opere da sottoporre a verifica avverrà mediante apposito programma informatico. Le verifiche verranno eseguite da parte degli Uffici comunali, in linea di massima, insieme a quelle impiantistiche previste dalla legge 46/90 secondo le modalità fissate da apposita delibera *comunale*.
8. Le opere di urbanizzazione dovranno essere cedute complete della segnaletica stradale orizzontale e verticale da concordarsi preventivamente con il competente ufficio comunale. Alla domanda di cessione delle opere di urbanizzazione dovrà essere allegato un certificato di regolare esecuzione delle opere stesse emesso dal direttore dei lavori o da altro tecnico abilitato. L'ottenimento del certificato di conformità edilizia per i fabbricati realizzati all'interno di strumenti urbanistici attuativi è condizionato anche alla realizzazione delle quote proporzionali di standard pubblico e privato afferenti l'intervento stesso.
9. La manutenzione delle opere di urbanizzazione rimane a carico del concessionario cedente sino all'avvenuta accettazione, in cessione gratuita, delle aree e delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, previo positivo collaudo, da effettuarsi a cura dei Servizi e/o delle Aziende che assumeranno in gestione le opere stesse. La cessione deve essere conclusa entro sei mesi dalla comunicazione di fine lavori. Decorso tale termine gli oneri di manutenzione graveranno sul Comune.
10. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia i controlli sull'opera eseguita sono finalizzati alla sola verifica della rispondenza della stessa agli elaborati di progetto approvati. Ai controlli provvede il Sindaco avvalendosi degli uffici competenti o di tecnici abilitati compresi in un elenco la cui disciplina è affidata ad apposita delibera del Consiglio Comunale sentiti gli Ordini Professionali, come indicato all'articolo seguente.
11. Le eventuali variazioni dell'elenco dei documenti riportato al comma 2, imposte da nuove disposizioni normative o conseguenti a variazioni procedurali, non costituiscono variante al Regolamento Edilizio.

ART. 50 ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, nonché per il collaudo delle opere di urbanizzazione, il Sindaco può avvalersi, nei casi previsti dall'articolo precedente, dell'opera di tecnici verificatori esterni all'Amministrazione Comunale, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa.

2. Il Comune, sentite le categorie professionali competenti, delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente.

3. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.

PARTE QUARTA

NORME PARTICOLARI

TITOLO I

QUALITÀ FORMALE E COMPOSITIVA DEGLI EDIFICI E DEGLI INSEDIAMENTI

ART. 51 VALORI FORMALI E COMPOSITIVI DA CONSERVARE NEGLI EDIFICI E NEGLI INSEDIAMENTI

1. Le N.T.A. del PRG individuano in tutto il territorio comunale quegli edifici esistenti che, per il loro valore architettonico, storico, testimoniale, sono sottoposti, oltre che alla disciplina delle singole categorie d'intervento, anche alle prescrizioni indicate nel presente articolo finalizzate alla tutela della qualità formale e compositiva degli insediamenti.

a) Copertura.

Il tetto va conservato o ripristinato nella forma e nella pendenza originarie o comunque tipiche e devono essere mantenute e, ove possibile, ripristinate le parti esterne sopra la linea di gronda (comignoli, abbaini, torricini, altane, ecc.) come pure il tipo di manto di copertura originario in cotto. Eventuali nuove aperture in falda sono ammesse solo quando sono strettamente necessarie all'illuminazione ed aerazione.

Sono comunque vietate le coperture in fibrocemento o altro materiale atipico.

La copertura a terrazzo è ammessa solo per le categorie ristrutturazione parziale (o altre categorie previste dal PRG), per una superficie massima pari al 40 % della superficie totale del coperto, e solo sul fronte posteriore dell'edificio.

Con esclusioni degli edifici soggetti a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo di tipo A sono ammesse terrazze in falda, esclusivamente sui fronti secondari con le seguenti limitazioni:

- estensione massima non superiore a mq 8
- numero massimo non superiore a uno per ogni unità minima
- altezza minima nel punto più basso m 1,20
- altezza massima nel punto più alto m 2,50
- larghezza non superiore al doppio della profondità

è ammessa l'installazione di impianti solari solo se appoggiati alle falde.

b) Prospetti

I prospetti vanno mantenuti o ripristinati nel rispetto delle caratteristiche originarie, eventuali modifiche delle aperture, ove ammesse, possono essere consentite nei casi in cui non siano presenti elementi di pregio e non venga alterata l'unitarietà del prospetto. Qualora le superfici murarie presentino particolari materiali o tecniche costruttive, tali testimonianze devono essere rese riconoscibili.

c) Cornicioni, grondaie e pluviali.

I cornicioni di pregio vanno conservati e restaurati; quando ciò non sia possibile per ragioni statiche, vanno ricostruiti con tecniche conformi all'originale; grondaie e pluviali dovranno essere di colore compatibile con il trattamento di facciata.

d) Solai e travature lignee.

Le strutture orizzontali in legno vanno di norma mantenute; la sostituzione, ove necessaria, deve avvenire nel rispetto di eventuali caratteristiche di pregio. Vanno opportunamente conservate e restaurate anche eventuali strutture lignee verticali di pregio. Sono ammessi spostamenti delle strutture orizzontali in legno per

adeguare anche le soffitte ai requisiti minimi igienico - sanitari per ambienti abitabili, purché l'intervento non pregiudichi le strutture da conservare e non venga alterata l'eventuale situazione decorativa degli ambienti sottostanti. Sono ammessi soppalchi a struttura leggera la cui superficie utile non superi il 50% di quella del locale in cui sono inseriti; la scala di accesso è compresa nella superficie del soppalco.

e) Scale ed altri elementi architettonici.

Dovranno essere accuratamente conservate e restaurate le scale di particolare pregio architettonico, come pure le volte, le ringhiere e qualunque altro elemento architettonico isolato quali capitelli, lesene, cornici, modanature, lunette, meridiane, cancellate ed inferriate, recinzioni, edicole, fontane, ecc.

f) Colorazioni esterne.

Le colorazioni esterne devono essere compatibili con le caratteristiche dell'edificio e del contesto. In ogni caso la colorazione esterna dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico della Amministrazione Comunale. .

g) Infissi esterni.

Gli infissi esterni dovranno essere congruenti con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, verniciati nei colori tradizionali della zona.

Sono esclusi i telai - finestra metallici di tipo anodizzato o inossidabile e sono ammessi telai in ferro o alluminio preverniciato o altro materiale di colore tipico della tradizione ferrarese da concordarsi con l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale.

h) Elementi porticati

Gli ampliamenti, anche in muratura, per la costruzione di porticati o pensiline sono consentiti solo nei seguenti casi:

a) Recupero di elementi a portico esistenti;

b) Ripristino di portici se storicamente documentabili come appartenenti all'edificio e congruenti al suo progetto di recupero;

c) Riproposizione di elementi a portico se storicamente coerenti alla tipologia dell'edificio.

In tutti gli altri casi sono vietati.

i) Condizionatori (abrogato)

l) Antenne paraboliche.

L'installazione delle antenne paraboliche riceventi e trasmettenti potrà essere effettuata esclusivamente sui coperti.

2. RECUPERO FUNZIONALE NEGLI ANNESSI RUSTICI.

Gli interventi di recupero funzionale degli edifici adibiti a stalla - fienile - barchessa ecc. che rientrino nei casi di cui al primo comma dovranno tenere conto delle prescrizioni di cui al medesimo primo comma. Potranno prevedere adeguamenti dell'altezza dei locali da adibire agli usi residenziali o altri usi urbani, nuove aperture nei muri esistenti con esclusione del prospetto principale nel risanamento conservativo di tipo A, nella misura minima necessaria al rispetto dei requisiti igienici. Vanno comunque conservati gli elementi a portico esistenti ovvero ripristinati quelli che fossero stati tamponati. Possono essere ammessi tamponamenti con "gelosie" in muratura o infissi particolari; deve, comunque, rimanere chiaramente leggibile il sistema dei vuoti e dei pieni originario.

Non é comunque consentito il recupero a fini abitativi di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.

3. CARATTERISTICHE DEGLI AMPLIAMENTI DEGLI EDIFICI IN TERRITORIO AGRICOLO.

Gli ampliamenti sono ammessi in considerazione del fatto che l'ampliamento fa parte della "storia tipologica" dell'edificio stesso. L'ampliamento dovrà tuttavia avvenire attraverso uno studio di insieme che contenga un disegno equilibrato dei volumi e delle aperture e l'utilizzazione di materiali e colori rispettosi dell'esistente. Ove ammessi dalle norme di zona gli ampliamenti non dovranno interessare i prospetti principali e, per gli edifici soggetti a risanamento conservativo di tipo A, dovranno avvenire in corpi di fabbrica separati.

4. SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE.

La sistemazione delle aree scoperte deve far parte integrante del progetto, nel rispetto delle prescrizioni dettate per le varie sottozone. In generale salvo esplicita menzione non è ammessa la realizzazione di terrapieni o rilevati tesi a modificare le quote del piano di campagna originario. Sono ammesse pendenze dei terreni, per raccordare diverse quote, non superiore al 6%.

5. PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER IL CENTRO STORICO

a) Per gli edifici soggetti a categorie d'intervento che consentano modifiche dell'altezza preesistente, l'altezza massima non può superare quella media degli edifici di categoria restauro e risanamento conservativo di tipo A, più vicini sul fronte strada, con le seguenti limitazioni: nella zona medievale (sottozona A1m, i cui limiti sono definiti nella tavola 3/5 del P.R.G. vigente) l'altezza degli edifici non può superare il triplo della larghezza stradale (rapporto 3:1); nella zona rinascimentale (A1r), l'altezza non può superare la larghezza della strada (rapporto 1:1); nelle zone limitrofe (esterne ed interne) alle mura cittadine per una fascia di metri 50 di profondità, l'altezza non può superare l'altezza delle mura stesse. La deroga alle altezze così determinate può essere ammessa a condizioni che, attraverso uno studio planovolumetrico comprendente tutti gli edifici prospicienti sulla via, si dimostri essere giustificata un'altezza diversa.

b) E' consentita l'utilizzazione ad uso autorimessa privata di vani anche interrati a condizione che gli interventi necessari non pregiudichino le caratteristiche morfologiche dell'edificio.

Per le categorie restauro e risanamento conservativo tipo A, salvo che risultino evidenti tracce di preesistenti aperture o allargamenti, valutabili nell'ambito di uno studio complessivo di restauro, non sono consentite modifiche alle aperture esistenti.

E' altresì consentita la modifica di aperture esistenti riconoscibili come interventi incongrui rispetto alla tipologia originaria al fine di conseguire una maggiore unitarietà del prospetto così come riscontrabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico.

c) Per le categorie risanamento conservativo tipo A, tipo B e ristrutturazione parziale, l'utilizzazione di soffitte non dovrà comportare l'alterazione della copertura originale.

Sono ammessi lucernari e prese di luce ed aria non alteranti i profili altimetrici, la cui superficie complessiva non superi 1/10 della superficie della copertura.

Sono altresì ammessi gli abbaini, che potranno essere autorizzati in ragione di uno per ogni unità immobiliare con un massimo di due per ogni falda dell'unità minima di intervento.

Tali abbaini dovranno avere le dimensioni massime di cm. 100 di larghezza, cm 150 di profondità e cm. 120 di altezza, misurate all' interno della struttura.

Per l'uso autonomo delle soffitte i locali debbono rispettare i requisiti prestazionali secondo quanto indicato all'art. 84 del presente Regolamento Edilizio ed avere almeno un adeguato affaccio. In caso contrario detti locali potranno essere utilizzati solo se collegati funzionalmente al piano sottostante.

Per gli edifici soggetti a risanamento conservativo tipo A, eventuali spostamenti delle strutture orizzontali di dette soffitte, non dovranno pregiudicare la situazione volumetrica e decorativa di ambienti sottostanti soggetti a conservazione.

L'intervento non dovrà comportare modifiche alla tipologia distributiva (esempio spostamento dei blocchi scale, ecc.), salvo che venga storicamente provata e ripristinata la loro originale collocazione.

d) Per ogni unità immobiliare destinata a residenza, oltre al rispetto dei requisiti prestazionali di cui all'allegato A del presente regolamento dovrà essere sempre garantito un adeguato affaccio.

e) La realizzazione di ascensori e montacarichi, anche per l'uso di autorimessa, e di altri impianti tecnologici, come centrali termiche, può avvenire qualora non comprometta la tipologia edilizia, le strutture di fondazione o portanti e il profilo altimetrico delle coperture. In particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le coperture a tetto esistenti con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo ad eccezione degli edifici a ristrutturazione parziale e totale.

f) Aree scoperte e a verde

E.1: Strade piazze sagrati.

Sono le aree in cui occorre conservare, ripristinare o introdurre una sistemazione superficiale conforme all'ambiente, ricorrendo ad un modello storico di assetto che meglio si adegui all'uso richiesto. Gli interventi di ripavimentazione dovranno essere eseguiti con materiale e tecnologie appropriate concordate con gli uffici tecnici *nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche*.

E.2: Aree scoperte da restaurare o conservare

Tutte le aree scoperte pubbliche e private legate ad unità edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo di tipo A e B sono inedificabili e la loro sistemazione deve essere integrata al recupero del complesso di pertinenza. Quelle soggette a restauro scientifico dovranno ripristinare l'organizzazione originale nelle forme di giardino, claustro, corte.. Nelle aree attualmente verdi e dotate di essenze arboree di pregio ogni intervento che comporti modifiche delle piantumazioni o abbattimento delle essenze stesso deve essere preventivamente autorizzato. Le aree scoperte legate ad edifici soggetti a risanamento conservativo tipo A e B possono essere modificate in rapporto agli interventi consentiti dalle rispettive categorie di intervento. La realizzazione di autorimesse interrato può avvenire a condizione che non vengano compromesse le essenze arboree esistenti e l'organizzazione dell'area scoperta pavimentata o a verde.

In dette aree possono avvenire modifiche di perimetro nel caso in cui l'intervento comporti variazioni ai fronti interni, ovvero si attui l'eliminazione di superfetazioni o l'accorpamento di volumi.

Di norma, ai fini della salvaguardia del verde e della permeabilità dei suoli non è ammessa la pavimentazione delle aree verdi.

La sistemazione delle aree di pertinenza di edifici con categoria d'intervento "Restauro e Risanamento Conservativo" deve risultare integrata al recupero anche parziale del complesso.

E3: Aree scoperte da ristrutturare

Le aree scoperte pubbliche e private legate ad unità edilizie soggette alle categorie di intervento ristrutturazione parziale, totale, fondiaria e urbanistica possono assumere conformazione e sistemazioni diverse dall'esistente a seguito degli interventi di ristrutturazione. Vanno comunque conservate eventuali essenze arboree di pregio.

g) Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro richiesto dall'ambiente, il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione di quelle opere di

manutenzione che si rendessero necessarie, facendo uso di materiali appropriati previsti per il centro storico

6 ELEMENTI DI INTERESSE STORICO - TESTIMONIALE.

Tali elementi, come individuati sulla tavola 01 del P.R.G. vigente, qualora non rientrino tra gli edifici soggetti a specifiche categorie di intervento vanno comunque restaurati o ripristinati secondo le categorie del risanamento conservativo e tenendo conto dei criteri fissati dal presente articolo.

ART. 52 RECINZIONI E MURI DI CINTA

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada, le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di m. 1.00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa. Le recinzioni interne e i muri di cinta di nuova costruzione non devono superare i 2 m. Per motivi di sicurezza o per altri motivi particolari potranno essere consentite altezze maggiori. Nelle zone A è consentito il ripristino dei muri di recinzione esistenti di qualunque altezza.

2. La creazione di nuovi accessi alle proprietà laterali alle strade è regolamentata dal Codice della Strada e dal relativo regolamento.

3. In tutte le zone le recinzioni esistenti in ferro battuto dovranno essere mantenute e recuperate; sono vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento, in materiale plastico. In zona A sono vietate le recinzioni in pannelli stampati prefabbricati in cemento.

4. La domanda di autorizzazione deve essere corredata da disegno in scala adeguata, da documentazione fotografica a colori dei prospetti dei fabbricati di cui la recinzione è pertinenza, dalla indicazione dei materiali previsti.

5. Il colore dei muri di recinzione qualora intonacati, dovrà essere concordato con gli Uffici comunali competenti.

ART. 53 PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada

2. I passi carrai devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello o serranda a protezione della proprietà laterale deve essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata del veicolo in attesa di ingresso. In alternativa all'arretramento è data la possibilità di dotare i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza. E' possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o delle serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade cieche o comunque con traffico limitato.

3. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.

ART. 54 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI INTERRATE

1. I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento

2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni

3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.

4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque di deflusso

ART. 55 CAMINI CANNE FUMARIE COMIGNOLI

1. Si definiscono camini quei condotti utilizzati per l'evacuazione dei prodotti della combustione di un singolo apparecchio termico.

2. Si definiscono canne fumarie quei condotti utilizzati per l'evacuazione dei prodotti della combustione di più apparecchi termici.

3. Si definiscono comignoli i dispositivi posti a coronamento di un camino o di una canna fumaria atti a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione.

4. Camini, canne fumarie e comignoli devono rispondere ai requisiti previsti dalle normative vigenti.

5. Le canne fumarie esterne ed i comignoli debbono essere, per forma e rivestimenti, congruenti con l'edificio al quale sono applicati.

6. Le canne fumarie multiple devono essere accorpate in un unico elemento integrato con il fronte dell'edificio.

7. Nelle zone "A" i comignoli e gli sfiati debbono essere preferibilmente in muratura a vista oppure intonacati e debbono uniformarsi, anche per la copertura, alle tipologie tradizionali.

8. E' sempre ammessa la copertura in cotto od in lamiera di rame.

9. Ogni apparecchio di combustione dovrà essere dotato di idonea canalizzazione completa di comignolo per espulsione di fumi oltre il coperto con esclusione di fori sui prospetti.

10. E' ammesso eccezionalmente lo scarico a parete dei prodotti della combustione (alle condizioni delle norme UNI - CIG 7129/29 e per potenzialità inferiori a 35 Kw) *nei casi previsti dal D.P.R. 412/93 e comunque quando si verifichino le condizioni di cui al punto RC 3.2 dell'allegato A.*

11. In tutte le zone A è vietata l'installazione di canne fumarie in acciaio o comunque metalliche sui fronti principali dei fabbricati, qualunque sia la categoria di intervento dell'immobile.

Le canne fumarie metalliche potranno essere realizzate sui fronti posteriori e comunque non visibili dalla pubblica via nei fabbricati aventi classifica diversa dal Restauro. Nei fabbricati aventi categoria di intervento Restauro è consentito installare le canne fumarie all'esterno, qualora non sia possibile la loro collocazione all'interno, esclusivamente sui fronti posteriori ed a condizione che siano rivestite, intonacate e tinteggiate del colore del prospetto in cui vengono inserite o abbiano le caratteristiche dell'immobile oggetto di intervento.

12. E' vietata l'apertura di nicchie per l'alloggiamento di contatori sui fronti principali di edifici classificati dal P.R.G. Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo di tipo A. E' vietata parimenti l'installazione di condutture impiantistiche nei prospetti principali di tali fabbricati

Nei fabbricati aventi classifica diversa è ammessa la creazione delle nicchie a condizione che il serramento di chiusura esterno venga uniformato alle caratteristiche del prospetto in cui queste si inseriscono.

TITOLO II

INTERVENTI SUL SUOLO

ART. 56 REQUISITI ESSENZIALI DELLE PAVIMENTAZIONI

1. Fermo restando il rispetto delle norme contenute nel piano di circolazione urbana gli interventi che hanno per oggetto le pavimentazioni stradali devono essere realizzati sulla base di progetti specifici, approvati dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.
2. La scelta dei materiali e le soluzioni tecniche debbono rispondere alle esigenze di sicurezza degli utenti, con particolare riguardo alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
3. Per interventi di particolare rilievo, sentita la competente Soprintendenza potranno essere richiesti preliminari sondaggi a fini archeologici. Degli eventuali ritrovamenti deve essere data immediata comunicazione al Comune ed alla Soprintendenza per i provvedimenti di competenza.
4. Nelle aree del Centro Storico soggette a Piano di Recupero o Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata i progetti di intervento sul suolo devono essere corredati da una specifica documentazione storica, da una descrizione fotografica dei luoghi e risultare adeguati nel dettaglio alla normativa del presente capo.

ART. 57 PAVIMENTAZIONI STRADALI

1. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) debbono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.
2. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali
3. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, debbono inoltre:
 - prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;
 - prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);
 - distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
 - evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.
4. I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici scabre.
5. Le pavimentazioni lapidee che presentano una superficie levigata dovranno essere trattate con interventi idonei quali bocciardatura, martellinatura, scalpellatura, gradinatura, fiammatura, trattamento con acidi.
6. Nel Centro Storico le pavimentazioni stradali devono, di norma essere realizzate con l'impiego dei materiali tradizionali.

7. L'uso delle pavimentazioni in asfalto è limitato di norma alle zone di espansione ed ai nuovi tracciati viari.
8. Nelle strade pavimentate a ciottoli devono essere realizzate carreggiate continue con lastre di materiale lapideo .

ART. 58 MARCIAPIEDI

1. Le strade, di norma, devono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, sopraelevati di 10 - 15 cm. rispetto al piano stradale o comunque chiaramente distinti dalla carreggiata.
2. I marciapiedi di nuova realizzazione devono avere una larghezza minima di metri 1,50 compreso il bordo ed essere dotati, negli incroci ed in corrispondenza degli attraversamenti, di appositi accorgimenti conformi alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino; l'eventuale dislivello dovrà essere compreso tra 0 e 2 cm.
3. I nuovi marciapiedi e le ripavimentazioni di quelli esistenti devono essere preferibilmente realizzati con materiale autobloccante posto in opera a secco su adeguato sottofondo onde favorire il drenaggio e consentire, senza compromettere la continuità e l'aspetto estetico, tutte le operazioni di riparazione, sostituzione ed intervento relative alle reti tecnologiche sottostanti .
4. Per i marciapiedi rialzati il bordo di contenimento deve essere realizzato in materiale lapideo naturale o artificiale, in c.l.s. granigliato o liscio, colorato e non.
5. Nel Centro Storico le pavimentazioni dei marciapiedi devono essere realizzate sulla base di progetti approvati dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio

ART. 59 SAGRATI E AREE SPECIALI

1. I sagrati delle chiese, che allo stato attuale presentano una situazione di degrado od una destinazione architettonicamente incongrua, dovranno essere risistemati sulla base di appositi progetti.
2. Gli interventi su aree speciali (piazze, slarghi, porticati, gallerie) dovranno essere sottoposte a specifici progetti di sistemazione *che dovranno essere sottoposti al parere della* Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio
3. I progetti di sistemazione di piazze, larghi e strade pedonalizzate a prevalente destinazione commerciale dovranno presentare di norma superfici piane prive di camminamenti rialzati.

ART. 60 PISTE CICLABILI E AREE DI SERVIZIO

1. Le piste ciclabili sono quelle previste dal Codice della Strada.
2. Le piste ciclabili nel loro insieme devono formare un sistema continuo costituito da una maglia di percorsi protetti e finalizzati ad una mobilità individuale alternativa al mezzo meccanico.
3. La realizzazione di tali interventi dovrà essere compatibile con il programma per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e il completamento di itinerari ciclabili o pedonali nel territorio comunale.
4. Tutti i percorsi dovranno mettere in relazione il maggior numero possibile di luoghi generatori di interessi collegando, in modo continuo tra loro, le diverse parti della città e questa con i centri del forese come da vigente programma per la realizzazione delle piste ciclabili.
5. La continuità delle piste ciclabili dovrà essere garantita anche attraverso diverse soluzioni tipologiche in funzione dello stato fisico dei luoghi e delle sezioni stradali esistenti.

6. In sede di progettazione degli interventi, devono essere previste aree di servizio attrezzate alla sosta delle biciclette lungo i percorsi ciclabili ed in corrispondenza di particolari punti nodali a cui attribuire la funzione di scambiatore di traffico.

ART. 61 CARATTERISTICHE DELLE PISTE CICLABILI

1. Le piste ciclabili debbono avere una larghezza minima di m. 2,50 se a doppio senso di marcia o di m. 1,50 .
2. La sezione minima maggiorata di 20 cm. per lato, deve essere sgombra da qualsiasi oggetto per una altezza minima di m. 2,30.
3. Il percorso ciclabile deve essere separati dal traffico carrabile mediante soluzioni tecniche adeguate.
4. La pavimentazione della pista deve essere diversa da quella della sede stradale destinata al traffico carrabile.
5. Tale differenziazione deve essere conservata in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti.
6. Nel caso in cui venga utilizzato lo stesso materiale, la individuazione visiva della pista deve essere assicurata dall'uso di un diversa pigmentazione.
7. La presenza di un incrocio deve essere segnalata con opportune sagomature della pista quando le condizioni del luogo lo consentano.
8. Le piste ciclabili debbono sempre essere dotate di segnaletica orizzontale e verticale ed adeguatamente illuminate.
9. Negli incroci semaforizzati il flusso ciclabile può essere regolamentato unitamente a quello pedonale.

ART. 62 ESECUZIONE DI IMPIANTI A RETE NEL SOTTOSUOLO

1. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva autorizzazione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto.
2. Per le Aziende diverse dalle municipalizzate dovrà essere costituita apposita servitu'.
3. L'autorizzazione di cui al comma 1 si intende accolta qualora entro 60 giorni dalla domanda non sia stato comunicato un formale diniego.

ART. 63 ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Negli interventi di sistemazione della viabilità dovrà essere perseguito l'obbiettivo di conseguire il superamento delle barriere architettoniche.

ART. 64 PARACARRI, FITTONI, DISSUASORI DI TRAFFICO

1. I paracarri in pietra naturale esistenti debbono essere conservati e reintegrati ove mancanti nelle relative sequenze.
2. Possono essere impiegati paracarri, fittoni, paletti con o senza catenelle, dissuasori di traffico anche di nuovo disegno a protezione dal traffico veicolare, delle piste ciclabili, dei marciapiedi e delle aree esclusivamente pedonali, delle piazze, degli slarghi, dei sagrati e di aree private.

TITOLO III

PRESCRIZIONI VARIE

ART. 65 MANUTENZIONE DECORO E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

1. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica. Le finiture degli edifici in tutto il territorio comunale dovranno corrispondere alle indicazioni di cui agli articoli del titolo precedente ed essere opportunamente mantenute al fine di corrispondere alle esigenze di decoro urbano
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del *preventivo titolo abilitante previsto dalla normativa vigente.*
3. Qualora non provvedano, il Sindaco ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle *condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.*
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone *derivanti da motivi statici*, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall' inizio degli stessi, la richiesta di autorizzazione o concessione, qualora richiesto ai sensi delle presenti norme. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.
5. I proprietari di immobili, in particolare di quelli ubicati in centro storico dovranno, per quanto possibile, inibire i siti di nidificazione dei colombi mediante opere di risanamento e/o idonei accorgimenti tecnici.

ART. 66 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE

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 sul suolo pubblico fatto salvo l'esistente:
 - cm 30 per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di m 2,50 dal suolo; quando il suolo pubblico è costituito da marciapiede o altro percorso la sporgenza massima ammessa è di cm. 10;
 - cm 100 per balconi e pensiline che dovranno essere poste ad un'altezza superiore a m 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 50 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
 - le vetrate e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a m 2,50 misurata dal piano del marciapiede e, in mancanza di marciapiede, di m 4,50 dal piano stradale.
3. Gli elementi aggettanti chiusi sono considerati ai fini del calcolo della distanza dei confini di proprietà dai fabbricati e dai confini stradali.
4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse artistico e architettonico, il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.
5. Le tende dei negozi devono avere un'altezza minima dal marciapiede o dal piano stradale pedonale di mt. 2,50.

ART. 67 NUMERAZIONE CIVICA

1. E' di competenza degli Uffici Comunali l' attribuzione del numero civico e degli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati

di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili), nel rispetto delle leggi vigenti.

2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale. La rimozione o l'alterazione della numerazione senza l'autorizzazione comunale costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle conseguenti sanzioni

TITOLO IV

AREE VERDI

ART. 68 CRITERI GENERALI

1. Sono soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi di sistemazione comportanti modifica al disegno e alla struttura dell'impianto tipologico del verde, su aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico nonché quelli che interessano aree sottoposte ai vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39.
2. I progetti di intervento debbono essere corredati da documentazione fotografica a colori adeguata ai fini della valutazione predetta ed, in particolare, dalla indicazione delle essenze esistenti e di nuovo impianto.
3. Le essenze da impiegare sono di norma quelle appartenenti alle specie autoctone o quelle che abbiano dimostrato buone caratteristiche di ambientamento in aree urbane.

ART. 69 INTERVENTI SU AREE A VERDE PUBBLICO O DI USO PUBBLICO

1. Si intendono compresi nel presente articolo gli interventi sulle aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale (bauletti, aiuole, le scarpate delle strade, ecc.)
2. I progetti di sistemazione di dette aree devono fornire tutti gli elementi necessari per valutare il tipo di intervento proposto ed in particolare:
 - debbono descrivere le diverse essenze da mettere a dimora, il profilo altimetrico del terreno, gli eventuali specchi d'acqua, i percorsi e le pavimentazioni, gli impianti tecnologici di servizio (per drenaggio, irrigazione, fognatura, servizi igienici, illuminazione), le parti architettoniche (recinzioni, fontane e giochi d'acqua, esedre, monumenti ecc.), gli elementi di arredo e di comfort, le eventuali attrezzature sportive o di gioco per i bambini.
3. Il progetto deve essere accompagnato da un programma temporale di messa a dimora delle varie essenze che preveda la compatibilità reciproca ed un equilibrato rapporto tra essenze a foglia caduca e sempreverde ed i diversi periodi di fioritura, al fine di diversificare nell'arco delle diverse stagioni l'effetto del verde.
4. In ogni area verde, almeno una pianta per ogni tipo di essenza dovrà essere contraddistinta con la indicazione dell'essenza con il nome in volgare e quello scientifico.
5. Le aree verdi di previsione del Piano Regolatore debbono rispondere in particolare a criteri di sicurezza e protezione prevedendo che l'accessibilità avvenga evitando l'attraversamento o la vicinanza di strade di grande traffico veicolare. Quando tali aree sono attrezzate per il gioco dei bambini devono essere protette con recinzioni trasparenti, di forma ed altezza idonee ad evitare pericoli indotti.
6. Le aree verdi recintate devono essere mantenute tali. Sono vietate le aperture e gli accessi privati che prospettano direttamente sulle aree di verde pubblico.
7. I parchi e giardini degli edifici pubblici (musei, edifici monumentali, scuole ecc.) dovranno di norma essere resi accessibili e utilizzati come verde pubblico con opportuna regolamentazione.
8. L'uso delle aree verdi deve essere proprio della loro caratteristica e destinazione.
9. Sono vietate le attività che possono danneggiarne l'apparato vegetale o comprometterne l'immagine, salvo quelle attività temporanee come fiere e simili che fanno parte della tradizione e della cultura locali.

ART. 70 VERDE PRIVATO

1. In assenza di strumenti urbanistici attuativi gli spazi privati inedificati di pertinenza di edifici residenziali e simili prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico o, comunque, esposti a pubblica vista debbono essere di norma destinati a verde accorpato (parco o giardino) per almeno metà della superficie e mantenuti in modo decoroso.

2. E' vietato l'uso di tali spazi per costruzioni precarie, antiestetiche (serre fatiscenti, baracche, gabbiotti ecc.) o per deposito di materiali in disuso.

3. Fatto salvo quanto indicato al comma precedente non sono soggetti ad autorizzazione, in quanto assimilati ad opere mobili di arredo, i piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi quali ricoveri di attrezzi da giardinaggio, piccole serre in ferro e vetro, barbecue o piccoli focolari, canili, (dimensioni massime mc.10), piccoli pergolati, gazebi in struttura leggera, concimaie per il recupero dei cascami del giardino, ed ogni elemento di *arredo* e corredo delle sistemazioni a verde nel rispetto delle norme del Codice Civile, di Polizia Urbana e di Igiene.

TITOLO V

ELEMENTI DI COMFORT URBANO

ART. 71 DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI DI COMFORT URBANO.

1. L'Amministrazione Comunale definisce con specifico provvedimento gli elementi di comfort urbano per aree omogenee.
2. A titolo esemplificativo rientrano tra gli elementi di confort urbano i seguenti manufatti: oggettistica sponsorizzata; supporto per la cartellonistica (nei diversi formati standard); supporto per fermate automezzi pubblici; supporto per la toponomastica e la segnaletica verticale; supporto a stelo o mensola per illuminazione pubblica; sedute in genere; fioriere; rastrelliere portabiciclette; cestini portarifiuti; transenne di delimitazione; pensiline per zone di sosta protette, fermate automezzi pubblici, percorsi coperti e strutture espositive temporanee.

ART. 72 MODALITA' DI UBICAZIONE

1. La sistemazione degli oggetti facenti parte degli elementi di confort urbano deve essere preceduta da specifici progetti da sottoporsi al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.
2. Nel progetto devono essere evidenziati i percorsi pubblici, gli elementi architettonici ed ambientali di particolare valore, eventuali visuali prospettiche di particolare pregio, le relazioni spaziali e funzionali caratteristiche delle singole aree.
3. Il progetto deve evitare la casualità della collocazione dei singoli elementi dell'intervento e tendere a soluzioni organiche caratterizzate dalla continuità spaziale e temporale dei singoli interventi di arredo urbano su tutto il territorio comunale.

ART. 73 ALTRI ELEMENTI DI COMFORT URBANO

1. È soggetta a valutazione della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio anche la collocazione, su area pubblica, per un periodo superiore a 30 giorni di elementi di comfort urbano di cui non sia previsto l'utilizzo all'interno dei sistemi di aggregazione, quali le cabine telefoniche, i servizi igienici pubblici, i chioschi, le fontanelle, i cassonetti per raccolta dei rifiuti urbani, le campane per la raccolta differenziata, la oggettistica sponsorizzata. La collocazione di questi elementi sul territorio deve avvenire secondo progetti planimetrici e documentazione fotografica a colori idonea alla predetta valutazione.
2. La collocazione deve rispondere ad esigenze di pubblica utilità e di sicurezza e non deve interferire con i flussi di traffico.

TITOLO VI

PUBBLICA ILLUMINAZIONE

ART. 74 CRITERI GENERALI

1. La progettazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere, oltre all'illuminazione stradale, l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, dei viali ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli edifici monumentali, dei prospetti e paramenti a forte carattere di tutte le forme architettoniche e degli elementi decorativi.
2. La progettazione deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti
3. Nelle zone a verde (parchi, viali e giardini) e negli ambiti di valore artistico o ambientale l'indice di resa cromatica dei corpi illuminanti non deve essere inferiore al 70%.
4. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale e artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di calcolo e progettazione.
5. I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata. I supporti per illuminazione a stelo, di norma, non debbono essere collocati all'interno del marciapiede al fine di non ridurre la percorribilità.
6. I tradizionali bracci e mensole della vecchia illuminazione a gas possono essere mantenuti con le necessarie integrazioni.
7. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m. 4,50.
8. Sulle strade di scorrimento veloce gli incroci devono essere segnalati anche dalla diversa colorazione ed intensità delle fonti luminose.
9. Gli impianti di illuminazione sospesi da tesatura di cavi devono essere progressivamente sostituiti.
10. Nel Centro storico è vietato:
 - l'uso di pali metallici di tipo stradale negli ambienti caratterizzati dalla presenza di emergenze architettoniche e/o ambientali;
 - l'uso, nello stesso ambito, di tipologie diverse di corpi illuminanti.
11. La differenziazione tipologica è ammessa solo in corrispondenza di modificazioni dei percorsi o per evidenziare i margini delle stratificazioni urbanistiche della città'.

TITOLO VII

PUBBLICHE AFFISSIONI, INSEGNE ED ALTRE FORME PUBBLICITARIE

ART. 75 CRITERI GENERALI

1. Le pubbliche affissioni sono disciplinate:
 - dalle specifiche norme del Codice della Strada
 - dall'apposito Regolamento comunale per quanto attiene l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità ed i diritti sulle pubbliche affissioni;
 - dal presente capo per la forma e la localizzazione della esposizioni, per quanto non in contrasto con il vigente regolamento comunale per l'installazione della pubblicità stradale nei centri abitati, approvato con delibera di Consiglio Comunale del 17.06.1996 n°10661.
2. La collocazione di supporti per le pubbliche affissioni è soggetta al parere dei competenti uffici.
3. Le pubbliche affissioni di manifesti e stampati sono autorizzate solo negli spazi a ciò destinati, secondo un piano generale, soggetto a valutazione della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.
4. I supporti per dette forme pubblicitarie devono presentare caratteristiche fisiche e cromatiche costanti e riconoscibili.
5. La distribuzione degli appositi supporti per le pubbliche affissioni deve avvenire in modo uniforme su tutto il territorio valutando opportunamente le diverse situazioni dei singoli contesti di riferimento e preferendo soluzioni puntuali di dimensioni contenute anziché grandi concentrazioni di messaggi pubblicitari.
6. I supporti per i manifesti devono essere costituiti da elementi di forme lineari o con sezione circolare o triangolare, con pannelli dotati di fondo e cornice di contenimento con dimensione pari al formato base (cm. 70x100) o suoi multipli.
7. I nuovi spazi pubblicitari e per poster di grandi dimensioni a muro o su apposito supporto non devono:
 - risultare né il principale elemento di richiamo né il fondale di riferimento prospettico di strade o piazze;
 - impedire, anche solo parzialmente, le visuali prospettiche di emergenze architettoniche o ambientali di particolare interesse;
 - ostacolare le visuali agli incroci e la visibilità della segnaletica stradale.
 - essere collocati in punti particolarmente delicati della viabilità (sottopassi, curve, incroci, ecc.)
8. E' vietata, in particolare, l'installazione di nuovi impianti affissionali:
 - direttamente sulle superfici murarie, e sui muri di recinzione, in assenza di apposita plancia di sostegno;
 - sui fronti di tutti gli edifici soggetti a restauro scientifico o conservativo e negli interi ambiti caratterizzati da tali emergenze architettoniche in cui comunque si ritenga che tali installazioni possono creare danno all'immagine dei luoghi.
9. Il piano di cui sopra deve, in particolare, prevedere spazi appositi con supporti murali od apposite bacheche, eventualmente illuminate, nei luoghi di culto ed in prossimità dei cimiteri per le comunicazioni riguardanti il governo spirituale dei fedeli e per ospitare i necrologi.

TITOLO VIII

ALTRI TIPI DI INTERVENTO

ART. 76 MONUMENTI, CIPPI E TARGHE COMMEMORATIVE APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI

1. I progetti per i nuovi monumenti, cippi e targhe di tipo commemorativo e/o celebrativo devono essere documentati con disegni e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e sono soggetti ad autorizzazione edilizia sia che sorgano su area privata che pubblica.
2. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio può richiedere bozzetti, plastici ed ogni altra forma di documentazione idonea ad illustrare compiutamente l'opera proposta.
3. I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe ecc. debbono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.
4. L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alle proprietà, applicare (o far applicare) sui prospetti delle costruzioni:
 - le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnate alle aree pubbliche;
 - i cartelli per segnalazioni stradali;
 - le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione
 - i cartelli indicatori dei pubblici servizi comunali, statali o equivalenti
 - ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici
5. Gli elementi indicati al comma precedente non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista
6. Le opere , gli apparecchi e gli elementi elencati al presente articolo non debbono recare molestia agli utenti dello stabile.
7. Il proprietario , prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati al precedente 4° comma, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

ART. 77 CHIOSCHI, EDICOLE, DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

1. Sono soggetti alla disciplina di cui al presente regolamento i chioschi, le edicole ed i distributori di carburante. La loro realizzazione è subordinata al rilascio di concessione edilizia.
2. Le domande di installazione debbono essere corredate di progetto in scala 1:50 o 1:20 contenente piante, tutti i prospetti, planimetria quotata con indicazione del luogo di insediamento, indicazioni dell'area di ingombro ed eventuale sistemazione esterna, relazione descrittiva delle tecniche di esecuzione, dei materiali, colore e tipo di illuminazione nonché documentazione relativa al sistema degli scarichi ed eventuale concessione di occupazione suolo pubblico. Dovrà' essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato all'intervento.
3. La superficie dei chioschi per l'esercizio di attività commerciali posti su area pubblica non può superare i mq 20 di superficie coperta. Sarà consentito il superamento di tale superficie nel caso in cui i piani commerciali o altre norme prescrivano una superficie minima superiore per una sola tabella merceologica. In tal caso la superficie massima consentita sarà calcolata maggiorando il minimo del 25%.
4. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non può essere recintata in modo alcuno con elementi fissi ne' essere pavimentata

con massetto di cemento o asfalto. Le eventuali pavimentazioni debbono essere realizzate con elementi prefabbricati posti in opera di norma a secco e facilmente rimovibili, come quadroni in ghiaietto lavato su sabbia, mattonelle di cemento autobloccanti o semplice strato di ghiaia in natura.

5. Per le attività commerciali di tipo alimentare la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.

6. Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici. Comunque tale ulteriore superficie non dovrà superare i mq 6.

7. I chioschi debbono essere realizzati di norma in arretramento di almeno m 3,00 dal filo stradale o dai marciapiede e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale fermo restando il rispetto delle norme del codice della strada.

8. La sostituzione o l'inserimento di nuovi chioschi può essere autorizzata solo se questi utilizzano strutture amovibili dotate dei necessari servizi tecnologici predisposti all'interno della struttura stessa, in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successivi ampliamenti.

9. I chioschi e le edicole esistenti alla data di adozione del presente Regolamento aventi superficie superiore a quella di cui al comma 3 e collocati ad una distanza inferiore a 3 m. dal filo stradale o dal marciapiede potranno essere mantenuti fino all'approvazione del piano - programma.

10. In deroga a quanto stabilito al successivo comma 14, in attesa della definizione ed approvazione del Piano Programma ivi previsto, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a. manutenzione, sostituzione, ristrutturazione nonché ampliamento, nel rispetto di quanto previsto dal comma 3 del presente articolo, per i chioschi esistenti ubicati al di fuori del perimetro della zona A del Centro Storico, come individuato dal vigente P.R.G;
- b. manutenzione e sostituzione per i chioschi esistenti ubicati all'interno della zona A;
- c. gli interventi di cui ai punti a e b dovranno tendere ad uniformare la struttura ed i colori, in relazione alle diverse tipologie commerciali, ai fini di garantire l'omogeneità di immagine;
- d. dovrà essere acquisito il preventivo parere della Soprintendenza ai BB.AA. per gli interventi da realizzare nelle zone di importanza storico-ambientale, ai sensi della normativa vigente in materia di beni culturali e ambientali;
- e. è consentito il trasferimento dei chioschi nonché il superamento della superficie di cui al comma 3 del presente articolo, per motivi o situazioni ambientali particolari che l'Amministrazione ritenga collegate a funzioni di pubblico interesse. La deroga dai sopraindicati parametri, nel rispetto comunque del D.M. 02-04-1968, dovrà essere sottoposta al preventivo assenso del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 41 delle N.T.A del vigente P.R.G.;
- f. in tutti i casi in cui si proceda al trasferimento nonché ampliamento, ai sensi dei punti precedenti, dovranno essere rispettati i requisiti di sicurezza previsti dalla normativa vigente in materia¹.

11. Soppresso².

¹ Provvedimento del Consiglio Comunale P.G. 50932/02 del 01/12/03

² Provvedimento del Consiglio Comunale P.G. 50932/02 del 01/12/03

12. I distributori di benzina sulle strade urbane debbono essere dotati dei necessari spazi di accesso ed uscita e di aree sufficienti a non interferire con la viabilità meccanica, ciclabile o pedonale.

13. Indipendentemente dagli spazi di servizio a disposizione debbono essere trasferiti i distributori che si trovano nelle condizioni di incompatibilità previste dalla L.R. 16 del 17/05/86 o da altre norme successivamente emanate.

14. Fatta eccezione di quanto previsto al successivo comma 15, non saranno rilasciate autorizzazioni o concessioni per occupazione di suolo pubblico se non dopo l'approvazione di un Piano Programma specifico che regolamenti l'ubicazione e le caratteristiche di ogni impianto. La normativa del presente articolo conserva validità fino all'approvazione del Piano Programma¹.

15. In attesa della definizione ed approvazione del Piano Programma previsto al precedente comma 14 possono essere rilasciate autorizzazioni e concessioni di occupazione di suolo pubblico, in via transitoria, con validità fino all'approvazione del Piano Programma, nelle seguenti fattispecie:

- a) rinnovi relativi a chioschi in attività, fino all'approvazione del Piano Programma;
- b) rinnovi, relativi a chioschi in attività, finalizzati alla realizzazione degli interventi di cui all'art. 77 comma 10, fino all'approvazione del Piano Programma.

Le autorizzazioni e concessioni per occupazione suolo pubblico decadono nel caso di mancato esercizio dell'attività protratto per oltre sei mesi, fatta eccezione per impedimenti non imputabili alla volontà dell'esercente. E' fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso.

Fatto salvo il rilascio del prescritto titolo edilizio, le autorizzazioni e concessioni di occupazione di suolo pubblico permanente sono rilasciate previo parere vincolante di apposita Commissione Tecnica così composta:

- Dirigente incaricato dal Capo Settore del Territorio e dello Sviluppo Economico, con compiti di coordinamento e redazione del relativo parere;
- Dirigente, o suo delegato, del Servizio Viabilità e Traffico;
- Dirigente, o suo delegato, del Servizio Attività Produttive, Commercio e Turismo (per le prescrizioni in materia di Polizia Amministrativa);
- Responsabile, o suo delegato, dell'U.O. Attuazione PRG².

ART.78 IMPALCATURE E PONTEGGI

1. Fatto salvo il rispetto delle specifiche norme in materia la collocazione di impalcature e ponteggi sul suolo pubblico o di uso pubblico è soggetta ad autorizzazione da parte degli uffici amministrativi del Settore Polizia Urbana.

2. La domanda deve indicare il periodo di tempo per il quale l'intervento è richiesto. La domanda si intende assentita trascorsi trenta giorni senza che sia stato comunicato un diniego motivato.

3. La durata dell' occupazione non potrà essere superiore a quella che il titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori ove esistente, o suoi rinnovi. Nel permesso devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione.

4. Le impalcature ed i ponteggi che insistono sul suolo pubblico o di uso pubblico debbono presentare una altezza minima di m 2,30 dal suolo.

5. Le impalcature ed i ponteggi destinati a coprire, anche solo in parte, emergenze di rilevante valore architettonico e/o ambientale, quando non abbiano lo scopo di protezione o funzione strutturale portante, possono essere autorizzate per il periodo strettamente necessario all'esecuzione delle opere.

¹Provvedimento del Consiglio Comunale P.G. 50932/02 del 01/12/03

² Provvedimento del Consiglio Comunale P.G. 50932/02 del 01/12/03

6. Nel caso di sospensione dei lavori o di inattività di fatto del cantiere che si protragga per oltre un anno, le impalcature ed i ponteggi debbono essere rimossi a cura e spese del soggetto autorizzato all'intervento o dei suoi aventi causa.
7. Per ponteggi o impalcature da installare in caso di accertati stati di pericolo dovrà essere presentato, ove occorra ai sensi del presente regolamento, un progetto edilizio strutturale per l'eliminazione definitiva del pericolo stesso entro e non oltre centoventi giorni dalla notifica dell'ordinanza del Sindaco fatta salva la possibilità di proroga per opere che presentino particolare complessità o rilevanza architettonica.
8. L'ordinanza del Sindaco di rimozione dello stato di pericolo costituisce autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico nei limiti contenuti nel provvedimento stesso.

PARTE QUINTA

REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

TITOLO I DEFINIZIONI E CONTENUTI

ART. 79 REQUISITI

1. Gli interventi edilizi normati dal presente regolamento edilizio, debbono rispondere a requisiti tecnici esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. Essi sono raggruppati in famiglie omogenee come sotto riportato:
 - 1) resistenza meccanica e stabilità,
 - 2) sicurezza in caso di incendi
 - 3) igiene, salute e ambiente;
 - 4) sicurezza nell'impiego,
 - 5) protezione contro il rumore;
 - 6) risparmio energetico e ritenzione del calore;
 - 7) fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.

ART.80 ORGANISMO ABITATIVO E RELAZIONI FUNZIONALI

1. Si intende per Organismo Abitativo l'insieme delle unità immobiliari, prevalentemente ad uso residenziale, progettate unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale dotate di infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
2. Gli organismi abitativi sono sostituiti da:
 - unità immobiliari ad uso residenziale (alloggi);
 - spazi chiusi non residenziali;
 - spazi chiusi ad uso comune;
 - spazi aperti ad uso comune;
 - spazi chiusi di circolazione e collegamento;
 - spazi aperti di circolazione e collegamento;
 - spazi di servizio.
3. Le interrelazioni funzionali degli spazi sono riportate nel modello di scomposizione del sistema ambientale riportato nella figura 1 seguente.

ART. 81 CONTENUTO DEL REQUISITO

1. La formulazione di ogni requisito comprende:
 - a) la definizione del requisito in riferimento alle esigenze da soddisfare;
 - b) la specifica di prestazione che è, di massima, articolata in livelli di prestazione attese e metodi di verifica. Il metodo di verifica può comprendere metodo di calcolo, prova in opera, di laboratorio e di collaudo.
2. Le specifiche di prestazione dei requisiti sono riferite alle sottoelencate funzioni che riuniscono nei seguenti cinque raggruppamenti, le diverse categorie edilizie o destinazioni d'uso:
 - A) funzione abitativa;
 - B) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi 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), ivi 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 ivi comprese quelle abitative e gli operatori agricoli a titolo principale;

E) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

3. I livelli di prestazione di alcuni requisiti possono essere articolati in relazione alla destinazione d'uso e al tipo di intervento quando riguarda trasformazioni che interessano il patrimonio edilizio esistente.

4. I metodi di calcolo, le prove di laboratorio, le prove in opera o le verifiche finali, vengono riportati nel presente regolamento se non sono definiti da leggi o norme vigenti (ad esempio: Direttive CNR, norme UNI,). In tal caso, i metodi e le prove riportate fanno riferimento a procedimenti consolidati e sperimentati, quindi noti ed acquisiti dagli operatori tecnici del settore della progettazione ed esecuzione delle opere edilizie. L'operatore, nel caso ritenga di poter utilizzare conoscenze più precise ed innovative, può procedere con altri metodi. In tal caso, nella relazione allegata al progetto, deve chiarire a quale metodo, sistema di calcolo o di verifica si è riferito e ne assume conseguentemente ogni responsabilità al fine del rispetto del livello di prestazione obbligatorio per l'intervento previsto.

5. I riferimenti alle normative tecniche vigenti contenuti nell'allegato A (requisiti cogenti) sono quelli contenuti nel Regolamento Edilizio tipo Regionale approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.°539 del 28.02.95. La variazione alle norme citate negli allegati conseguenti alla emanazione di successive disposizioni legislative si intendono recepite così come le future variazioni senza necessità di procedere alla approvazione di varianti al presente Regolamento Edilizio. Il progettista dovrà rispettare tutte le norme tecniche vigenti al momento della presentazione del progetto all'Autorità competente alla sua approvazione o a gestirne il deposito.

ART. 82 CLASSIFICAZIONE DEI REQUISITI.

1. I requisiti si suddividono in cogenti e raccomandati.

2. I Requisiti Cogenti (RC) sono obbligatori in quanto essenziali per la sicurezza e la salute degli utenti dei manufatti edilizi. Alcuni di essi possono prevedere diversi livelli di prestazione in relazione alle destinazioni d'uso e ai tipi di intervento, fermo restando il carattere di cogenza del requisito.

3. I Requisiti Raccomandati (RR) vengono formulati al fine del raggiungimento di una più elevata qualità delle opere edilizie. Tali requisiti, riportati nel Regolamento Edilizio Tipo Regionale, non sono obbligatori e non vengono allegati al presente Regolamento Edilizio.

4. I contenuti dei requisiti cogenti (specifiche e livelli di prestazione, metodi di calcolo e di misura, ecc.), sono riportati nel successivo allegato A (Requisiti Cogenti) che costituisce parte integrante del presente regolamento.

ART. 83 MODALITA' DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI

1. Ogni requisito, sia cogente che raccomandato, è messo in relazione al proprio campo di applicazione individuato dalle destinazioni d'uso e/o dalle funzioni degli spazi edificati.

2. Il certificato di conformità edilizia attesta la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e prestazionale solo relativamente ai requisiti cogenti.

3. Nel caso di attività classificata ai sensi dell'art. 13 comma 6 della L.R. 33/90 come modificata ed integrata dalla L.R. 6/95 l'intervento è sottoposto al rispetto delle

ulteriori prescrizioni e requisiti definiti in sede di parere preventivo dalle strutture sanitarie competenti.

ART. 84 REQUISITI E TIPI DI INTERVENTO

1. I requisiti cogenti del presente regolamento debbono essere rispettati nei seguenti casi:

- nuova costruzione compresi gli ampliamenti (per la parte interessata dall'intervento);
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione, in tutti i casi in cui l'intervento avvenga con ricostruzione totale dell'edificio e nei casi di ristrutturazione globale;
- mutamento di destinazione d'uso;
- cambiamento di attività classificata. La classificazione delle attività è quella definita, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 come modificata ed integrata dalla L.R. 6/95.

2. Il progettista incaricato definisce nella relazione tecnica di cui al punto 13 dell'art. 21 quali requisiti, cogenti e raccomandati, sono interessati dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso prevista e al tipo di intervento e di attività.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per tutti gli interventi diversi da quelli di cui al 1° comma, fermo restando il rispetto delle norme di sicurezza e di igiene imposte dalle leggi, il professionista incaricato deve invece definire, fin dalla fase di progettazione, nella relazione tecnica allegata al progetto, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti, fra quelli definiti cogenti dal presente regolamento edilizio, vengono presi in considerazione perchè strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene in funzione anche delle destinazioni d'uso previste.

ART. 85 REQUISITI DEFINITI DA NORME NAZIONALI

1. Per quei requisiti per i quali, in relazione a norme nazionali vigenti, è obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o in corso d'opera, dichiarazioni di conformità o altro presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato della verifica di conformità ai suddetti requisiti, nelle diverse fasi della procedura, comunicherà gli estremi dell'atto di deposito, di approvazione, di collaudo o altro e l'ufficio pubblico competente.

2. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizioni, dovrà essere prodotta copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente. Il Comune, in sede di controllo a campione, potrà eventualmente richiedere copia completa della pratica presentata presso gli uffici suddetti.

PARTE SESTA

DISPOSIZIONI FINALI SANZIONI E NORME TRANSITORIE

ART. 86 TOLLERANZE

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime e i requisiti minimi.
2. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

ART. 87 SANZIONI PECUNIARIE PER LE VIOLAZIONI ALLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistico-edilizia, le violazioni alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio sono soggette alla sanzione Amministrativa, a carico dei responsabili, del pagamento di una somma di denaro a norma e con le modalità di cui agli artt. 106 e seguenti del T.U. L.C.P. 03.03.1934 n. 383 e successive modificazioni e integrazioni e della L. 24.11.81 n. 689.

ART. 88 PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI

1. Si ritengono sanate agli effetti amministrativi e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, gli abusi edilizi classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abusività che non abbia comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione.
2. Il termine di prescrizione delle opere interne di cui all'art. 26 della L. 47/85, abusivamente eseguite, è di anni cinque.
3. E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni ivi previste, ai sensi dell'art. 13 della L.47/85.

ART. 89 ORDINANZE

1. Il mancato rispetto degli obblighi o disposizioni contenuti nelle presenti norme comporta l'emanazione, ove occorra, e, sentita eventualmente la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, di un'ordinanza per l'eliminazione del motivo che ha dato luogo all'infrazione oltre alla applicazione della sanzione pecuniaria.

ART 90 DOMANDE IN CORSO D'ISTRUTTORIA

1. Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano alle domande e ai progetti presentati prima della sua entrata in vigore qualora siano corredati dalla documentazione essenziale prescritta. Detti progetti rimangono quindi sottoposti alla disciplina previgente.

ART. 91 CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA

1. Per i processi edilizi nonché per i procedimenti in corso all'entrata in vigore del presente regolamento verrà rilasciato certificato di abitabilità/agibilità secondo le procedure previgenti.

ART. 92 ABROGAZIONI E MODIFICHE DI PRECEDENTI DISPOSIZIONI

1. Il presente regolamento prevale sulle condizioni contenute in altri regolamenti, norme di attuazione del P.R.G. o di altri provvedimenti comunali.

2. E' abrogato il Regolamento Edilizio approvato dal C.C. nelle sedute del 27.6.1911, 6.7.1912, 25.3.1913 e 25.6.1913 e successivamente modificato dal Regio Commissario con atto 5.3.1914 e successive modificazioni e integrazioni.

3. E' abrogato il Regolamento d'Arredo Urbano approvato con delibera n. 9297 e successive modificazioni e integrazioni.

4. Sono parimenti abrogate le norme di carattere edilizio contenute nel Regolamento d'Igiene del Comune di Ferrara deliberato dal Regio Commissario il 26.5.1914 e approvato dal Consiglio Provinciale Sanitario il 12.3.1915 reso esecutivo il 23.9.1915.

ART. 93 ENTRATE IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore dopo novanta giorni dalla data di approvazione del CO.RE.CO. della delibera di approvazione del Regolamento Edilizio da parte del Consiglio Comunale, qualora non siano intervenute nel frattempo richieste di riesame da parte della Giunta Regionale

ART. 94 PARAMETRI EDILIZI - URBANISTICI

1. Le definizioni degli interventi e dei parametri edilizi - urbanistici formulate dal presente Regolamento Edilizio prevalgono su quelle contenute nelle N.T.A. del P.R.G.

2. Sono abrogate le norme del vigente Regolamento d'Igiene che risultassero in contrasto con quanto contenuto nel presente R.E. e nelle N.T.A. del P.R.G.

3. Fino alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio si applicano i parametri edilizi - urbanistici come definiti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

ART. 95 MODELLI DI RIFERIMENTO E FACSIMILI

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento è obbligatorio l'uso della modulistica tipo predisposta dal Comune.

2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento Edilizio l'uso di modelli a stampa predisposti dall'Amministrazione Comunale è consentito l'impiego di facsimili purché riproducano fedelmente *i contenuti dell'originale*.

ART 96¹

1 Al di fuori dei casi in cui l'attività edilizia è libera, gli interventi trasformativi del territorio sono soggetti al titolo abilitativo indicato nella tabella seguente

Interventi edilizi definiti nel R.E e nelle N.T.A. del PRG	Inquadramento degli interventi edilizi nell'Allegato alla L.R.31/02	Regime abilitativo Previsto (con riferimento agli artt. della L.R.31/02)
Manutenzione ordinaria (R.E. art. 4 p.4.2)	Manutenzione ordinaria lett. a	Attività edilizia libera Art. 4 lett. a
Manutenzione straordinaria (R.E. art. 4 p.4.3)	Manutenzione straordinaria lett. b	DIA Art 8 lett. a
Restauro scientifico (R.E. art.4 p.4.4)	Restauro scientifico lett.c	Permesso di costruire Art 12 comma 1
Restauro e risanamento conservativo tipo A (R.E. art. 4 p.4.5A)	Restauro e risanamento conservativo lett.d	DIA Art 8 lett. b
Restauro e risanamento conservativo tipo B in tutte le Zone omogenee (R.E. art. 4 p.4.5B)	Restauro e risanamento conservativo lett.d	Permesso di costruire Art 8 comma 2
Ripristino tipologico (R.E. art. 4 p.4.5C)	Ripristino tipologico lett. e	Permesso di costruire Art 12 comma 1
Ristrutturazione edilizia ad eccezione dei casi di cui al punto successivo ² (R.E. art. 4.p.4.6)	Ristrutturazione edilizia lett. f	DIA Art 8 lett. e

¹ Articolo inserito con delibera di Consiglio Comunale P.G. 21358 del 9 dicembre 2002

² Modificato con delibera Consiglio Comunale 1643/04 del 01/03/2004

Ristrutturazione edilizia nelle Zone omogenee A, all'interno del Parco Nord, in tutte le zone E, nelle sottozone B5 e B6. ¹ (R.E. art. 4.p.4.6)	Ristrutturazione edilizia lett. f	Permesso di costruire Art 8 comma 2
Ristrutturazione fondiaria (R.E. art. 4.p.4.7)	Ristrutturazione urbanistica lett. h	Permesso di costruire Art 12 comma 1
Ristrutturazione urbanistica (R.E. art. 4 p. 4.8)	Ristrutturazione urbanistica lett. h	Permesso di costruire Art 12 comma 1
Nuova costruzione (R.E. art. 4 p. 4.1)	Nuova costruzione lett g1	Permesso di costruire Art 12 comma 1
Ampliamento (R.E. art. 4 p. 4.9)	Nuova costruzione lett g.1	Permesso di costruire Art 12 comma 1
Costruzione di pertinenze (R.E. art.4 p.4.10) < 20% v.e.p. > 20% v.e.p.	Intervento non rientrante nella nuova costruzione lett. g.6 Intervento rientrante nella nuova costruzione lett. g.6	DIA Art 8 lett. e Permesso di costruire Art 12 comma 1
Costruzione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (R.E. art 4 p. 4.10) senza volume con volume	Manutenzione straordinaria lett.b Manutenzione straordinaria lett.b	DIA Art 8 lett. e DIA Art 8 lett.i

¹ Modificato con delibera Consiglio Comunale 1643/04 del 01/03/2004

Manufatti temporanei e stagionali su area pubblica (R.E. art 4 p. 4.11)		Autorizzazione amministrativa Commerciale
Demolizione (R.E. art 4 p. 4.12) senza ricostruzione	Manutenzione straordinaria Lett. b	DIA Art 8 lett. a
demolizione con ricostruzione fedele	Ristrutturazione lett. f	DIA Art 8 lett. E Permesso in zona A
demolizione con ricostruzione di diverso fabbricato	nuova costruzione lett. g.1	Permesso di costruire Art. 12 1 comma
demolizione elementi incongrui, superfetazioni	Restauro e risanamento conservativo lett d	DIA Art 8 lett. B o Permesso per il tipo B
Cambio d'uso senza opere (R.E. 8art.4 p.4.14)	Intervento non classificato	DIA Art 8 lett. g
Interventi relativi all'arredo urbano (R.E. art 4 p.4.15)	Interventi non classificati	
strutture edilizie per impianti pubblicitari	Manutenzione straordinaria	DIA Art 8 lett. m
interventi rientranti nell'arredo urbano (se con opere edilizie)	Manutenzione straordinaria	DIA Art 8 lett. m
Adeguamento funzionale (N.T.A. art 49 p. 9)		
con ampliamento	Nuova costruzione	Permesso di costruire Art

senza ampliamento (segue classifica immobile)	lett. g.1 risanamento conservativo lett. D ristrutturazione lett. f	12 comma 1 DIA Art 8 lett. b o Permesso per il tipo B DIA Art 8 lett. B o Permesso in zona A, all'interno del Parco Nord, in tutte le zone E, nelle sottozone B5 e B6. ¹
Altri interventi non specificatamente definiti dal R.E.		
Recupero abitativo dei sottotetti (L.R. 11/98) su immobili classificati restauro e risanamento cons. su immobili aventi classifica diversa dal restauro	Risanamento conservativo lett. d ristrutturazione lett f	DIA Art 8 lett. b o Permesso per tipo B DIA Art 8 lett. E o Permesso in zona A
Recupero e risanamento delle aree libere	Equivalente, per le aree esterne, al Restauro e risanamento dei fabbricati	DIA Art 8 lett. b
Significativi movimenti di terra	Manutenzione straordinaria	DIA Art 8 lett. m
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate da soggetti diversi dal Comune	Nuova costruzione lett. g.2	Permesso di costruire Art 12 comma 1

¹ Modificato con delibera Consiglio Comunale 1643/04 del 01/03/2004

Occupazioni di suolo pubblico	Non è un intervento edilizio	Autorizzazione amministrativa
Torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni sul suolo	Nuova costruzione lett. g.4	Permesso di costruire Art 12 comma 1
Manufatti di qualsiasi genere utilizzati come residenza o come ambienti di lavoro, non precari	Nuova costruzione lett. g.5	Permesso di costruire Art 12 comma 1
Depositi di merci o materiali all'aperto non pertinenziali ad attività esistenti	Nuova costruzione lett. g.7	Permesso di costruire Art 12 comma 1
Realizzazione di attività produttive all'aperto ove comportino modificano permanenti al suolo ined.	Nuova costruzione lett. g.7	Permesso di costruire Art 12 comma 1
Realizzazione di recinzioni, muri di cinta, cancellate passi carrai	Manutenzione straordinaria lett b	DIA Art 8 lett.d

2. In alternativa al Permesso di costruire, gli interventi di Ristrutturazione in zona omogenea A e di Restauro e risanamento conservativo di tipo B possono essere eseguiti mediante Denuncia di Inizio Attività qualora venga acquisito il parere preventivo favorevole di cui all'art. 16 del presente Regolamento. In tali casi il termine per dare inizio alla attività edilizia, dal momento della presentazione della corrispondente Denuncia, è di 15 giorni.

3. La disciplina del procedimento della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) e delle modalità di controllo è quella definita agli articoli 10 e 11 della L.R. 31/02, fatto salvo quanto previsto al comma precedente. L'autorizzazione prevista dal D.Lgs 490/99 riguardante il vincolo storico artistico è acquisita dal denunciante.

4. La disciplina del procedimento per il rilascio del Permesso di costruire è quella indicata all'art 13 della L.R.31/02. I pareri, i nulla osta, le autorizzazioni ed ogni altro atto di assenso necessario per l'ottenimento del titolo può essere acquisito autonomamente dal privato e richiamato all'interno della dichiarazione sostitutiva di notorietà facente parte dell'istanza. L'autorizzazione prevista dal D.Lgs 490/99 riguardante il vincolo storico artistico è acquisita dal richiedente.

5. Gli interventi soggetti al Certificato di conformità ed agibilità sono i seguenti:

- gli interventi di nuova costruzione
- gli interventi di ristrutturazione edilizia
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica

Per gli interventi non rientranti nella suddetta elencazione la Scheda Tecnica Descrittiva tiene luogo del Certificato di conformità ed agibilità.

6. Il procedimento per il rilascio del Certificato di conformità edilizia ed agibilità è quello indicato all'articolo 22 della L.R. 31/02 e si applica a tutte le istanze di Conformità edilizia presentate dall'11/12/02. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di Conformità edilizia ed agibilità e la mancata trasmissione della Scheda Tecnica Descrittiva comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di 464 Euro.

7. In attesa della nomina della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio di cui all'art 3 della L.R.31/02, sono soggetti al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio:

- tutti gli interventi di nuova costruzione
- tutti gli interventi soggetti a permesso

8. Vengono recepiti nell'allegato A del presente regolamento i Requisiti Cogenti approvati dalla Regione Emilia Romagna con Delibera di Giunta Regionale 22/02/00 n. 268.

9. All'articolo 38, 2° comma, ultima riga, la frase " copia della richiesta di parere preventivo all'AGEA e all'ACOSEA con i rispettivi timbri di ricevuta" è sostituita dalla seguente "copia della richiesta di parere preventivo all'AGEA, all'ACOSEA e al competente Consorzio di Bonifica, con i rispettivi timbri di ricevuta"

10. All'articolo 38 , 5° comma, del presente Regolamento le parole " dal dirigente del Settore Urbanistica" vengono sostituite dalle seguenti "dalla Giunta Comunale".

11. Sono eseguibili mediante Denuncia di Inizio Attività tutti gli interventi edilizi previsti dagli strumenti urbanistici attuativi che contengono precise disposizioni planovolumetriche, formali, tipologiche, costruttive la cui sussistenza sia stata espressamente dichiarata dal Consiglio Comunale.

A tal fine viene riconfermata la validità della ricognizione degli strumenti urbanistici approvati anteriormente alla L.R. 31/02, effettuata con Delibera di C.C. n 24440 del 08/07/02.

12. Gli spazi per parcheggi e le autorimesse pertinenziali, nei limiti indicati al punto g.6 dell'allegato alla L.R. 31/02, sono realizzabili mediante D.I.A. in tutte le zone omogenee. Le autorimesse, (pertinenziali e non pertinenziali), costituiscono volume così come definito dall'art. 2 del presente regolamento e la loro realizzazione deve essere contenuta entro l'Indice edificatorio. Il superamento dell'indice edificatorio è consentito nei soli casi di edilizia esistente alla data di adozione del vigente P.R.G., nei casi esplicitamente indicati dalle N.T.A del P.R.G. agli articoli 7.1 e 49. In ogni caso l'indice fondiario risultante non dovrà superare il limite massimo inderogabile previsto dal D.M. 1444/68.

13. Il cartello obbligatorio da esporsi in cantiere, previsto dall'articolo 42 del presente regolamento, deve contenere anche il nominativo del Responsabile del procedimento edilizio comunale al quale chiunque ne abbia interesse può rivolgersi per informazioni in merito all'intervento in corso.

14. Rientrano tra gli interventi di variante in corso d'opera eseguibili con le procedure del secondo comma dell'art 19 della L.R. 31/02 anche gli interventi che, avendo le caratteristiche richieste dal primo comma dello stesso articolo, rientrano nelle tipologie degli interventi edilizi definiti dal presente regolamento come:

Restauro e risanamento conservativo di tipo A

Restauro e risanamento conservativo di tipo B

Ripristino tipologico

purché gli immobili su cui avvengono gli interventi non siano sottoposti al vincolo di cui al D.lgs 490/99.

15. Le disposizioni del presente articolo prevalgono su ogni altra disposizione in contrasto.

ART. 97 NORMA TRANSITORIA PER LA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (ARTICOLO ABROGATO)¹

ART. 98 - URBAN CENTER²

1. Viene costituito l'Urban Center quale sede di informazione, confronto, partecipazione e discussione intorno ai programmi dell' Amministrazione in ordine al governo del territorio, in generale, e nel momento in cui questi si concretizzano attraverso le trasformazioni edilizie - urbanistiche, sia pubbliche che private.

2. La struttura dell' Urban Center provvede ad attivare l'informazione e la trasparenza sui programmi della amministrazione in ordine alla attività di governo delle trasformazioni del territorio e a disciplinare la partecipazione all'informazione e al dibattito. attraverso la individuazione di attori stabili e significativi in grado di rispondere al duplice tema della competenza e della rappresentanza.

3. Il Comune potrà avvalersi dell'Urban Center per fornire ai cittadini, nei modi opportuni, il quadro conoscitivo sui principali strumenti urbanistici generali ed attuativi, sia pubblici che privati, e sui progetti di opere pubbliche più importanti.

4. L'organismo partecipativo dell'Urban Center, sarà composto dalle rappresentanze delle competenze professionali e istituzionali, dalle Organizzazioni economiche e sociali, dall' Associazionismo ambientale, comprese le forme di Amministrazione comunale decentrata rappresentate dalla Circoscrizione di volta in volta interessata dall'intervento. L'Organismo partecipativo è presieduto dall' Assessore di riferimento, assistito dalle competenze tecniche interne all'Amministrazione già presenti nella Consulta del territorio.

5. Esso sarà chiamato ad esprimersi sui principali strumenti di programmazione urbanistica comunale (Piano Strutturale Comunale PSC, Regolamento Urbanistico ed Edilizio, RUE) sulle proposte per i Piani operativi Comunali (POC), sui Piani urbanistici attuativi privati e pubblici (PUA) e sui principali Progetti Comunali di opere pubbliche. Allo scopo di non appesantire l'iter amministrativo delle relative pratiche, la valutazione da parte dell'Urban center dovrà avvenire contemporaneamente all'esame da parte degli Uffici tecnici comunali e comunque prima dell'approvazione finale da parte del Consiglio comunale.

6. Le riunioni dell'Urban center sono pubbliche; del loro svolgimento e delle conclusioni dovrà essere redatto un verbale sottoscritto dai componenti partecipanti alle riunioni stesse.

7. La formazione ed il funzionamento dell'Urban Center saranno definite attraverso un Regolamento di attuazione, approvato dal Consiglio Comunale.

¹ Articolo abrogato con delibera P.G. n. 13876 del 14/03/2005

² Articolo aggiunto con delibera P.G. n. 13876 del 14/03/2005

COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

ART. 99 COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO ¹

1. Viene istituita la Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio ai sensi e per le finalità indicate nell' art. 3 della L.R. 31/02.

2. La Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio è nominata dal Sindaco ed è composta:

- da un dirigente comunale esperto nella materia edilizia ed urbanistica, in qualità di Presidente;

- da cinque membri esterni scelti tra esperti nelle seguenti materie:

- storia, tutela e salvaguardia dei beni ambientali e paesaggistici,
- progettazione urbanistica e architettonica, sia nel campo delle nuove costruzioni, sia nel recupero del patrimonio edilizio esistente;

3. I requisiti dei membri esterni dovranno essere accertati da titoli riassunti in curricula, esplicitanti:

- incarichi nella ricerca o nell'insegnamento universitario;
- pubblicazioni a diffusione non esclusivamente locale;
- attestati, premi e riconoscimenti di merito di istituzioni culturali prestigiose oltre l'ambito locale;
- incarichi pluriennali svolti presso le PP.AA. preposte alla tutela del patrimonio dei beni ambientali, storici e culturali;
- esperienza professionale nella progettazione edilizia nel campo della nuova costruzione e del restauro, nonché della progettazione urbanistica di pianificazione generale o particolareggiata o di recupero paesaggistico ambientale (elenco degli interventi significativi).

Particolare rilevanza avrà la conoscenza della storia e del contesto edilizio urbanistico territoriale locale, nonché la progettazione di significative opere nel territorio ferrarese.

4. L'individuazione dei candidati esperti avverrà mediante bando pubblico, la cui modalità sarà approvata con specifico atto di Giunta Comunale. Nello stesso provvedimento sarà nominata la Commissione per l'esame delle candidature.

5. Partecipano di diritto ai lavori della Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio, senza facoltà di voto, i rappresentanti (titolari o supplenti) designati per la Consulta dell'Edilizia e del Territorio in rappresentanza degli Ordini professionali degli Architetti, degli Ingegneri e del Collegio dei Geometri.

ART. 100 - DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI²

1. La Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio, entro 30 giorni dal suo insediamento, elabora un documento di indirizzo contenente i principi e i criteri compositivi e formali ai quali si atterrà per l'emanazione dei pareri in materia di vincolo ambientale paesaggistico di cui all'art. 3 della legge regionale n° 31/02 e per la espressione dei pareri sugli altri interventi di competenza.

2. Inoltre, la Commissione, nella dichiarazione di indirizzi, può decidere che alcune tipologie di intervento, tra quelle non comprese nell'art. 3 della L.R. 31/02, non siano sottoposte al proprio parere.

¹ Articolo aggiunto con delibera P.G. n. 13876 del 14/03/2005

² Articolo aggiunto con delibera P.G. n. 13876 del 14/03/2005

3. Il documento proposto dalla Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio è approvato dal Consiglio Comunale e comunicato agli Ordini professionali.

4. La dichiarazione di indirizzi diventerà operativa 30 giorni dopo la ricezione da parte degli Ordini.

5. La Commissione procederà all'esame dei progetti presentati prima della esecutività della propria dichiarazione secondo i criteri fissati nella previgente Dichiarazione di indirizzi.

ART. 101 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO¹

1. La Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio è chiamata ad esprimere il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.

2. La Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio esprime il parere di competenza nei seguenti casi:

interventi di cui all'art. 3, comma I, della LR 31/02, ovvero negli

- Interventi sottoposti ad autorizzazione paesaggistica ambientale
- Interventi di risanamento conservativo e restauro sottoposti al Permesso di costruire
- Interventi di abbattimento di barriere architettoniche in edifici avente valore storico ed architettonico

ed, inoltre, nei casi di:

- Interventi sottoposti a Permesso di Costruire e loro varianti essenziali.
- Strumenti urbanistici attuati vi pubblici e privati, sia nel merito della qualità progettuale in attuazione della dichiarazione di indirizzi, sia ai fini di accertare la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 9 della legge 31/02 per la loro attuazione, in tutto o in parte, tramite dichiarazione di inizio attività (D.I.A.).
- Richieste di parere preventivo, di cui all'art. 16 del presente regolamento, per qualunque tipologia di intervento.
- Interventi per i quali è richiesto il parere della C.Q. dal sistema sanzionatorio.

3. Per gli interventi di cui al 2° comma dell'art. 100, nel caso in cui nel corso dell'istruttoria del procedimento sia rilevata dagli Uffici istruttori un palese contrasto con la Dichiarazione di indirizzi, l'intervento stesso potrà essere sottoposto al parere di della Commissione.

4. Nel caso di interventi sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Soprintendenza ai BB.AA. la Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio ricerca preventivamente il concerto con la Soprintendenza competente.

ART. 102 DISCIPLINA GENERALE DEL FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO²

1. La Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio (C.Q.) si riunisce in via ordinaria almeno una volta al mese e comunque ogni qualvolta il Presidente lo ritenga necessario.

¹ Articolo aggiunto con delibera P.G. n. 13876 del 14/03/2005

² Articolo aggiunto con delibera P.G. n. 13876 del 14/03/2005

2. Le riunioni della Commissione sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti (4 membri), tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, che deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, la Commissione è valida quando siano presenti il Presidente e almeno 2 componenti (3 membri).

3. La Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio è convocata dal Presidente almeno sette giorni prima della data della riunione, con invito scritto. I pareri vengono espressi a maggioranza di voti dei membri presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

4. La Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio è chiamata ad esprimersi successivamente all'istruttoria formale o, quando previsto, a quella di merito svolta dagli Uffici comunali competenti. Sono sottoposti al parere della Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio solo i progetti conformi alle norme.

5. La C.Q. esprime sui progetti esaminati i seguenti pareri:

- parere favorevole, con eventuali motivazioni (obbligatorie per le autorizzazioni ambientali);
- parere favorevole con prescrizioni architettoniche o esecutive non sostanziali, motivate con riferimento alla dichiarazione di indirizzi;
- parere contrario, motivato;

La Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio si esprime entro il termine di conclusione dell'istruttoria del procedimento per il rilascio del Permesso di costruire o del parere preventivo. Qualora esprima un parere con prescrizioni architettoniche non sostanziali che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al Responsabile del procedimento verificare tale adeguamento nei modi opportuni. Decorso il termine dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere della C.Q. precisandone la mancanza.

6. Gli elaborati grafici architettonici e la Relazione e Scheda tecnica descrittiva relativi ai progetti esaminati dalla C.Q. dovranno essere timbrati con la data della seduta della C.Q. e del parere espresso.

7. In tutti i casi in cui è previsto il parere della Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio, le determinazioni conclusive del dirigente competente non conformi, anche in parte, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine di trenta giorni, del potere di annullamento ai sensi dell'art. 24 della L.R. 31/02.

8. La Commissione, per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame, ha facoltà di ammettere la presenza alle adunanze dei progettisti anche quali relatori sui progetti stessi. I progettisti si dovranno comunque allontanare prima della formulazione del parere.

9. I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

10. Le sedute della Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario. Su richiesta anche di un solo Commissario, il voto potrà essere espresso in forma segreta.

11. Per ogni argomento discusso vanno trascritti, a verbale, i pareri della Commissione, eventuali modificazioni richieste e condizioni poste, i voti contrari o di astensione ed eventuali dichiarazioni di voto.

12. Il verbale viene sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e dai commissari presenti alla seduta.

13. Ai soli commissari esterni membri della Commissione è attribuito un gettone di presenza di entità pari a quella prevista per i Consiglieri Comunali per le sedute di

Commissione. Nel caso di residenza fuori dal Comune è previsto altresì, il solo rimborso delle spese di viaggio.

14. I membri della C.Q. durano in carica per tutto il mandato del Sindaco che li ha nominati, fino alla nomina dei nuovi componenti ad opera del Sindaco successivo.

15. I membri che non partecipano a n. 3 sedute consecutive senza giustificati motivi decadono dalla carica. In caso di cessazione volontaria dalla carica di uno o più membri, oppure di decadenza dalla medesima, di dimissioni o morte, il Sindaco procederà alla relativa sostituzione per il periodo residuo.

16. Gli esperti si astengono dal giudizio sui casi presentati da ditte o professionisti con i quali abbiano in corso rapporti professionali o li abbiano intrattenuti nel corso dell'ultimo biennio.

17. Gli operatori o i professionisti, all'atto della presentazione dei progetti possono indicare motivate ragioni di potenziale conflitto di interesse di singoli esperti nel caso in esame e chiederne l'astensione dalla valutazione. Sulla richiesta decide il Presidente.

18. La Commissione per la Qualità edilizia ed architettonica rende conto al Consiglio Comunale della propria attività attraverso un rapporto annuale.

19. Periodicamente, e comunque almeno ogni sei mesi, la Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio illustra, in seduta congiunta, l'attività svolta alla Consulta per l'Edilizia ed il Territorio.

ART. 103 - REGOLE PER L'INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO¹

1. Il termine "impianti di condizionamento" riportato all'Art. 4 - Definizione interventi, punto 4.3-Manutenzione straordinaria, è riferito ad impianti di climatizzazione estiva aventi capacità di raffreddamento complessivamente superiore a 5 kW per ogni unità immobiliare, e a tutti quegli impianti che svolgono anche funzioni di riscaldamento invernale, come unica fonte di climatizzazione.

2. L'installazione di impianti di condizionamento aventi capacità di raffreddamento complessivamente superiore a 5 kW, in quanto ricompresi nella definizione di manutenzione straordinaria, è sottoposta alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.). L'installazione di impianti di condizionamento di capacità di raffreddamento fino a 5 kW non è sottoposta a nessun titolo edilizio. Anche l'esecuzione di questi ultimi impianti dovrà avvenire, comunque, nel rispetto delle norme di decoro di cui ai commi successivi e nel rispetto delle norme di sicurezza di cui alla L 46/90. A tal fine, per gli impianti di climatizzazione non rientranti nella definizione di Manutenzione straordinaria, ovvero quelli di capacità di raffreddamento fino a 5 kW, si fa obbligo di inviare allo Sportello Unico dell'Edilizia, a cura della proprietà dell'immobile, o del committente, entro 30 gg dalla data di installazione, apposita comunicazione dell'avvenuta installazione, accompagnata dalla dichiarazione di conformità dell'impianto, rilasciata dalla ditta installatrice, ai sensi della L. 46/90.

3. Il mancato invio della comunicazione, e del relativo certificato di conformità, di cui al comma precedente, darà luogo alla sanzione amministrativa di 100 euro e, qualora l'installazione non fosse rispettosa delle condizioni di decoro cui ai successivi commi 5,6,7,8, anche alla emissione di una ordinanza di rimozione ai sensi dell'art. 89 del presente Regolamento Edilizio. L'inottemperanza all'ordinanza nei termini di tempo assegnati, comporterà l'applicazione dell'ulteriore sanzione amministrativa da 100 a

¹ Articolo aggiunto con delibera P.G. n. 36094 del 12/06/2006

495 euro come definita dalla delibera di Consiglio comunale n° 26629 del 26 aprile 2004.

4. Le presenti norme procedurali fanno salve le autorizzazioni previste dalla legislazione vigente per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Sono pure fatti salvi i diritti dei terzi, compresi quelli riguardanti l'immissione di rumori e di calore in altre proprietà.

5. L'installazione di impianti di condizionamento, e di qualsiasi apparecchiatura tecnologica avente parti impiantistiche esterne, indipendentemente dalla necessità del titolo edilizio richiesto, deve ispirarsi a principi di salvaguardia del decoro degli edifici e di rispetto del contesto ambientale circostante in tutto il territorio comunale. Pertanto, le componenti poste in esterno degli impianti di condizionamento, possono essere installati solo se rispettosi delle condizioni di cui ai commi seguenti.

6. In tutto il territorio comunale sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti-compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei coperti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.

7. Sui prospetti principali dei fabbricati è ammessa l'installazione delle unità esterne esclusivamente all'interno delle bucaure esistenti, purché opportunamente mascherata. Sono consentiti sui prospetti principali gli scarichi degli impianti unici collocati all'interno dei vani. Anche tali elementi vanno omogeneizzati con le caratteristiche e le finiture del prospetto. E' pure ammessa l'installazione entro i balconi o terrazze eliminando o minimizzandone l'impatto visivo. Nel caso di facciate comprendenti più unità immobiliari, anche se posteriori, dovrà essere scelta la medesima ubicazione o quella più omogenea possibile.

8. Oltre ai casi di cui ai commi 6 e 7, compatibilmente con i vincoli previsti dalle categorie di intervento di tutela storico architettonica indicate dal P.R.G., i terminali degli impianti potranno essere installati su qualunque prospetto, principale o secondario, purché collocati entro nuove bucaure o nicchie non sporgenti, ed opportunamente schermati in modo da occultarne la vista o da renderne minimo l'impatto estetico-visivo. Per tali installazioni, ancorché di potenza ridotta, dovrà essere presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per l'esecuzione delle opere murarie necessarie al fine di salvaguardare la sicurezza statica dell'edificio.

9. Nei casi non ricompresi ai punti 6, 7 e 8, le componenti impiantistiche poste in esterno dovranno essere occultate alla vista con apposite schermature ed idonee soluzioni architettoniche al fine di limitarne l'impatto visivo.

10. Sono abrogate le disposizioni contenute all'art 51, lettera i) del presente Regolamento.

11. Sono escluse dalla definizione di impianti, e pertanto esenti dall'obbligo del titolo edilizio, le installazioni di soluzioni integrate di collettori solari e boiler per la produzione di acqua calda, in cui la circolazione del fluido termovettore avviene per convezione attivata direttamente dall'energia solare. Nelle zone omogenee di tipo A, tali installazioni dovranno rispettare le condizioni indicate al precedente comma 6.

12. Gli impianti di produzione di acqua calda ad energia solare eccedenti le caratteristiche di cui al comma 11, rientrano nella definizione di manutenzione straordinaria di cui all'art. 4, punto 4.3, del presente Regolamento Edilizio.

ART 104. MISURE DI CONTENIMENTO DEI CONSUMI DI ENERGIA PER LA CLIMATIZZAZIONE ESTIVA.¹

1. In tutto il territorio comunale deve essere perseguito l'obiettivo del contenimento di consumi energetici per la climatizzazione degli ambienti nel periodo estivo. I progetti edilizi, almeno nelle nuove costruzioni, dovranno tendere a mantenere le temperatura interne, in assenza dell'impianto di raffreddamento dell'aria, in modo tale da evitare, o ridurre quanto più possibile, il ricorso a impianti di climatizzazione. In tal senso la corretta progettazione dell'involucro costituisce elemento passivo di garanzia del comfort interno estivo.

2. L'inerzia termica dell'edificio nel suo complesso, la ventilazione delle coperture e delle facciate, il corretto uso dei materiali di isolamento, l'attenuazione dell'irraggiamento solare diretto, la corretta esposizione degli ambienti debbono essere valutati in sede di progetto al fine di favorire il controllo del surriscaldamento estivo senza necessità di equilibrare le scelte compositive e strutturali con altre esigenze impiantistiche che richiedano l'uso di energia pregiata.

3 Pertanto, in prima analisi, nelle nuove costruzioni il progettista deve determinare i coefficienti di attenuazione e sfasamento dell'onda termica ϕ (arco di tempo che serve all'onda termica per fluire dall'esterno all'interno attraverso la parete) delle chiusure opache verticali ed orizzontali esterne ed effettuare il calcolo della temperatura interna estiva, in assenza di impianto di climatizzazione, nel locale più esposto. Sarà considerato buono uno sfasamento ϕ di 8-10 ore. I valori del coefficiente di sfasamento termico del locale più esposto di ogni unità immobiliare residenziale o direzionale o commerciale (valutato alle 13, ora solare, per i valori di insolazione tabulati al 28 luglio) dovranno essere riportati nella Scheda Tecnica descrittiva di cui all'art 20 della L.R. 31/02. Il calcolo del valore di sfasamento e della temperatura prevista del locale più esposto potranno essere omessi qualora le pareti opache dei locali più svantaggiati abbiano massa (media) non inferiore a 400 k/m².

4. Per valutare il grado di isolamento dal calore estivo dei locali abitati sottostanti a strutture di copertura orizzontali o inclinate nelle nuove costruzioni e nei casi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, il progettista, qualora la massa della struttura di copertura sia inferiore a 400 k/m², dovrà procedere al calcolo del valore di sfasamento ϕ e della temperatura interna dell'ambiente o degli ambienti nelle condizioni più sfavorevoli, in assenza dell'impianto di raffreddamento dell'aria.

5. Per uniformità di valutazione dei risultati del valore di sfasamento ϕ , nei casi indicati ai commi 3 e 4, il metodo di calcolo da usarsi sarà stabilito con determina dirigenziale entro il 31/12/2006. Pertanto, le disposizioni di cui ai commi 3 e 4 diventeranno cogenti a partire dal 01.01.2007. Prima di tale data il progettista potrà comunque indicare nella Scheda Tecnica descrittiva i valori prestazionali richiesti indicando il metodo di calcolo usato.

¹ Articolo aggiunto con delibera P.G. n. 36094 del 12/06/2006

6. Per il miglioramento dell'inerzia termica degli edifici esistenti sono consentite le agevolazioni indicate al seguente articolo 105, comma 11.

7. Tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali non esposte a nord devono essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare almeno il 70% dell'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale. È consentito l'uso di chiusure trasparenti prive di schermi solo se la parte trasparente presenta caratteristiche tali da garantire un effetto equivalente quello dello schermo.

8. Il dimensionamento delle chiusure trasparenti deve essere tale da garantire sufficiente illuminazione e, comunque, il fattore di luce diurna non deve essere inferiore a 0,02. Sono fatti salvi i casi in cui sia già concesso l'uso di ambienti privi di aperture di illuminazione/aerazione.

ART 105. MISURE DI CONTENIMENTO DEI CONSUMI DI ENERGIA PER IL RISCALDAMENTO INVERNALE.¹

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per il riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.

2. I requisiti di prestazione energetica degli edifici debbono tendere ad un graduale miglioramento, al fine di realizzare costruzioni di elevato risparmio energetico, possibilmente superiori ai minimi di legge.

3. I requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici sono quelli fissati dal D.Lgs. 192/05 per l'anno 2006 e dovranno essere rispettati fino al 31.12.2006.

4. Nel caso di progetti di nuovi edifici (nuove costruzioni) presentati a partire dal 01.01.2007 e fino al 31.12. 2008 ,i valori delle trasmittanze indicati dal D.Lgs. 192/05 nelle tabelle 2.2, 2.3 e 4b.4 dell'allegato C, sono modificati come indicato:

- strutture verticali opache (pareti esterne): 0,41 W/m² K.
- strutture orizzontali opache (coperture piane o a falde, solai interni): 0,38 W/m² K.
- strutture/basamenti su terreno (vespaio o cantine, locali non riscaldati): 0, 43 W/m² K.
- strutture aperte su pilotis (pilastri, porticati, ecc): 0,41 W/m² K.
- pareti e solette verso ambienti interni di altre unità, riscaldati o non riscaldati: 0,46 W/m² K.
- chiusure trasparenti (serramenti e infissi - valore medio vetro/telaio): 2,60 W/m² K.

Rientrano negli interventi di nuova costruzione anche gli ampliamenti volumetricamente superiori al 20 per cento del volume della unità immobiliare esistente.

¹ Articolo aggiunto con delibera P.G. n. 36094 del 12/06/2006

In assenza di ulteriori indicazioni i valori di trasmittanza che dovranno essere rispettati dopo il 31.12.2008 sono quelli previsti dal D.lgs. 192/05.

5. Quanto indicato ai precedenti punti 3 e 4 deve essere osservato anche negli interventi di:

- ristrutturazione totale o parziale di edifici di superficie utile superiore a 1.000 m quadrati;
- ristrutturazioni mediante demolizione e ricostruzione integrale di edifici di qualunque superficie;
- nuova installazione di impianti termici in edifici prima non dotati di riscaldamento;

6. Per gli interventi edilizi ed impiantistici non compresi nei commi 2 e 3 si applicano le disposizioni dell'art 3, comma 2, lettera c), del D.Lgs. 192/05.

7. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le seguenti categorie di edifici:

- a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio;
- b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati.

8. Al fine di incentivare la realizzazione di edifici di elevato risparmio energetico, ai progetti che prevedono valori di trasmittanza uguali, o migliori, di quelli di seguito elencati:

- strutture verticali opache (pareti esterne): $U = 0,35 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
- strutture orizzontali opache (coperture piane o a falde, solai interni): $U = 0,30 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
- strutture/basamenti su terreno (vespaio o cantine, locali non riscaldati): $U = 0,35 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
- strutture aperte su pilotis (pilastri, porticati, ecc): $U = 0,35 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
- chiusure trasparenti (serramenti e infissi - valore medio vetro/telaio): $2,30 \text{ W/m}^2 \text{ K}$,

si applicano gli scomputi volumetrici indicati al comma 10.

9. Nei casi in cui ricorrano le condizioni per l'incentivazione del risparmio energetico negli interventi edilizi, ai fini della verifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria (I_f) di zona, il volume degli edifici viene calcolato convenzionalmente considerando le strutture perimetrali dello spessore di cm 20 e l'altezza di piano (H_p) pari a m. 3.00. E' fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai confini e tra fabbricati e l'altezza massima ammessa per ogni zona omogenea.

10. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli a restauro o risanamento conservativo, è consentito, senza che sia considerato aumento volumetrico, l'incremento di spessore delle murature esterne (o altre strutture perimetrali) fino a 15

cm se realizzato per esigenze di isolamento termico (a cappotto) o di miglioramento dell'inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Per le coperture l'aumento di spessore ammesso, senza che sia considerato aumento di altezza, è di 20 cm. Per tali interventi opera la deroga alla disciplina delle distanza prevista all'art. 2 punto 2.11.A del presente Regolamento.

11. I valori di trasmittanza U per gli interventi di nuove costruzioni e per quelli sui fabbricati esistenti per i quali è dovuto il calcolo della L.10/91, dovranno essere riportati, in quanto la progettazione deve costituire un momento unitario, nella Scheda Tecnica descrittiva di cui all'art 20 della L.R. 31/02, insieme alla sezione:

- delle strutture verticali opache rivolte a nord, sud, est ed ovest (se diverse tra loro),
- della struttura di copertura (falda del tetto e ultimo solaio orizzontale).
- della struttura su terreno (vespaio).

Il grafico della sezione dovrà descrivere il materiale utilizzato, gli spessori, riportandone i relativi valori di:

- conduttività termica λ del singolo materiale, espressa in W/m K
- densità, espressa in Kg/m³
- la massa della parete verticale e della struttura di copertura, espressa in Kg/m²

12. Nella Scheda Tecnica descrittiva di cui all'art 20 della L.R. 31/02 dovrà essere riportato dal progettista il consumo di combustibile di ogni unità immobiliare residenziale o direzionale, espresso in kWh/m² anno ed indicata la classe di consumo con riferimento alle seguente tabella

Classe di consumo	Quando il consumo è minore di	
CLASSE A	<25 kWh/(m ² a) 2,5 litri	Consumo molto basso
CLASSE B	<42 kWh/(m ² a) 4,2 litri	Consumo basso
CLASSE C	<58 kWh/(m ² a) 5,8 litri	Consumo basso
CLASSE D	<75 kWh/(m ² a) 7,5 litri	Consumo medio
CLASSE E	<100 kWh/(m ² a) 10 litri	Consumo medio alto
CLASSE F	<132 kWh/(m ² a) 13 litri	Consumo alto
CLASSE G	>132 kWh/(m ² a)	Consumo molto alto

13. Per ogni impianto di riscaldamento di nuova realizzazione è fatto obbligo di inserire o prevedere sulla caldaia la regolazione climatica in modo tale che la temperatura dell'acqua di mandata sia regolata automaticamente in funzione delle variazioni della temperatura esterna. Analoga regolazione dovrà essere prevista in occasione della sostituzione delle caldaie o di adeguamento dell'impianto esistente.

14. Per quanto non indicato nei commi precedenti, ogni intervento edilizio o impiantistico dovrà rispettare le norme vigenti in materia e le disposizioni del D.Lgs. n° 192/05.

15. Per i progetti di nuova costruzione o di ristrutturazione che prevedono una classe di consumo basso, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) dovuti per l'intervento, vengono ridotti fino al 50% per la classe A, fino al 45 % per la classe B, fino al 40% per la classe C, secondo le indicazioni della sotto riportata tabella, qualora siano presenti le seguenti caratteristiche progettuali:

Caratteristiche presenti nel progetto	Percentuale di riduzione di U2
Impianti solari termici destinati alla produzione d'acqua calda, che consentano la copertura di almeno il 30% del fabbisogno termico annuo dell'impianto di produzione d'acqua calda	30 %
Impianti di riscaldamento a bassa temperatura dotati di caldaia a condensazione e di sistemi di regolazione della temperatura dell'acqua di mandata in funzione della variazione climatica esterna.	10 %
Sistemi di raffrescamento passivo e di ventilazione naturale che limitino la temperatura interna massima estiva degli ambienti tra i 26 e 27 gradi, al fine di evitare il ricorso al condizionamento estivo.	30 %
Impianti a pannelli fotovoltaici in grado di coprire almeno il 20 % del fabbisogno elettrico annuale per ogni unità immobiliare	20 %
Impianti di recupero del calore dell'aria viziata espulsa	10 %
	Totale 100 %

Le caratteristiche progettuali di cui alla tabella dovranno essere documentate da dettagliati elaborati tecnici, idonei ad indicare il soddisfacimento delle condizioni richieste. L'esistenza delle condizioni per lo scomputo determinato in sede progettuale dovrà essere comprovata dal costruttore, in sede di chiusura dei lavori, da una attestazione di certificazione energetica. In assenza di una o più delle caratteristiche indicate nel progetto sarà dovuta al Comune la relativa quota scomputata.

16. Le modalità di certificazione energetica per il caso indicato al precedente comma 15, come per tutti gli interventi edilizi, saranno definite con un successivo provvedimento comunale entro il 31 ottobre 2006, qualora non abbiano avuto applicazione le previsioni contenute negli articoli 6, primo comma e articolo 4, primo comma lettera c, del D.Lgs. 192/05.

ART. 106 VALUTAZIONI ENERGETICHE NEI PIANI ATTUATIVI¹

¹ Articolo aggiunto con delibera P.G. n. 36094 del 12/06/2006

1. Dal 1° Novembre 2006, la documentazione tecnica elencata all'art. 38, che individua gli elaborati necessari per l'approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, deve essere integrata con una Relazione di analisi del sito che espliciti le scelte progettuali, anche in funzione dei principi della bioarchitettura e del risparmio energetico del sistema ambiente-edificio. La relazione dovrà contenere anche prescrizioni sulla progettazione dell'involucro edilizio, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento. Dovrà inoltre essere prevista una rappresentazione grafica che restituisca l'immagine tridimensionale dell'intervento, collocato nel contesto esistente. Pertanto, all'elencazione contenuta all'art 38, lettera B, del presente Regolamento Edilizio, viene aggiunta la lettera: N - Relazione di valutazione energetica e O-Rendering tridimensionale dell'intervento nella sua previsione finale, con inserimento nel contesto circostante (ed eventuali fasi intermedie) con visioni dai principali punti di vista o significativi.