

COMUNE DI CENTO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento è stato approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 92 in data 30.10.1986 e n. 36 in data 30.3.1988 (CO.RE.CO. Sez. di Ferrara 21.5.1988 Prot. n.020735) e successivamente modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 36 in data 31 Marzo 1994 e n. 79 in data 15 Giugno 1994 (CO.RE.CO. 11.7.1994 prot. 94/024315), modificato con deliberazioni Consiglio Comunale n. 4 del 31.01.2000 e n. 15 del 21.02.2000 (CO.RE.CO. 01.03.2000 Prot. 2000/000784). Delibera di Consiglio Comunale n°119 del 17/11/2003, n° 120 del 17/11/2003, n. 73 del 13/07/2004 e n. 86 del 24/07/2007.

TITOLO I - DEFINIZIONI

CAPO I DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio.(Re)

Art. 2 - Efficacia del RE.

Art. 3 - Misure di salvaguardia.

CAPO II - DEGLI INTERVENTI

Art. 4 - Manutenzione ordinaria (RE1)

Art. 5 - Manutenzione straordinaria (RE2).

Art. 6 - Restauro e risanamento conservativo (RE3)

- Restauro scientifico - categoria 1a.
- Restauro e risanamento conservativo - Categoria 1b.
- Ripristino Tipologico - Categoria 2a.

Art. 7 - Ristrutturazione edilizia (RE4).

Art. 8 - Cambio della destinazione d'uso (CD)

Art. 9 - Nuova costruzione (NC1) ed ampliamenti (RE5)

Art. 10 - Nuova costruzione di attrezzature del territorio (NC2)

Art. 10 Bis - Ristrutturazione Urbanistica

Art. 10 Ter - Demolizione

Art. 10 Quater - Recupero e risanamento delle aree libere

Art. 10 Quinquies - Significativi movimenti di terra o morfologici del suolo

Art. 10 Sexsies - Arredo urbano e opere minori

Art. 10 Septies - Opere pertinenziali

CAPO III DEI PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI ED AGRICOLI

Art. 11 - Definizione dei parametri urbanistici.

1. Superficie territoriale (St)
2. Superficie fondiaria (Sf)
3. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)
4. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)
5. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
6. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
7. Carico urbanistico (Cu)
8. Unità immobiliare (Ui) e parti comuni

Art. 12 - Definizione dei parametri edilizi.

1. Superficie edilizia totale (Set)
2. Superficie utile (Su) e Superficie accessoria (Sa)
 - a) uso residenziale;
 - b) usi produttivi;
 - c) altri usi.
- 2 Bis. Superficie complessiva (Sc)

3. Volume (V)
4. Altezza di ciascun fronte di fabbricato (Hf)
5. Distanze (D1, D2 e D3) e Indice di Visuale libera (VI)
6. Superficie coperta (Sq)
7. Rapporto di copertura (Q)
8. Distanze dai confini di proprietà (D1)
9. Distanze dai confini di zona (D2)
10. Distanze dagli edifici prospicienti (D3)
11. Distanze D1, D2, D3: eccezioni
12. Altezza Virtuale (Hv)
13. Sagoma
14. Piano di un edificio
15. Edifici unifamiliari

Art. 13 - Definizione dei parametri agricoli

1. Azienda agricola
2. Aziende agricole esistenti
3. Centro aziendale
4. Superficie minima d'intervento
5. Superficie Agricola Utilizzata (SAU)

CAPO IV - DELLA CONCESSIONE E DELLA AUTORIZZAZIONE

Art. 14 - Interventi non sottoposti ad autorizzazione comunale.

Art. 15 - Interventi sottoposti ad autorizzazione.

Art. 16 - Interventi sottoposti a concessione.

Art. 17 - Carattere della concessione e della autorizzazione.

Art. 18 - Concessione gratuita.

Art. 19 - Concessione convenzionata.

Art. 20 - Concessione onerosa.

TITOLO II - PROCEDURE

Art. 21 - Attuazione degli interventi.

Art. 22 - Presentazione delle domande di autorizzazione o di concessione.

Art. 23 - Documenti ed elaborati da allegare alla domanda di autorizzazione o di concessione.

Art. 24 - Soggetti aventi titolo ad ottenere la concessione edilizia e documenti che attestano il possesso del titolo.

Art. 25 - Esame della richiesta di concessione edilizia.

Art. 25 bis - Esame della richiesta di autorizzazione edilizia.

Art. 26 - Pre-pareri.

Art. 27 - Composizione e nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

Art. 28 - Funzioni e compiti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

Art. 29 - Documento guida per l'emanazione dei pareri

Art. 29 bis - Funzionamento

Art. 30 - Determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione.
Ritiro della concessione.

- Art. 31 - Pubblicità delle autorizzazioni e delle concessioni.
- Art. 32 - Denuncia di inizio lavori.
- Art. 33 - Validità delle autorizzazioni o delle concessioni.
- Art. 34 - Notificazione al Comune dell'organizzazione del cantiere.
- Art. 35 - Varianti al progetto approvato.
- Art. 36 - Varianti degli operatori durante l'esecuzione dei lavori.
- Art. 37 - Permesso di abitabilità o di agibilità.
- Art. 37 bis - Controlli sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività e con permesso di costruire
- Art. 38 - Certificato d'uso.
- Art. 39 - Richiesta dei punti fissi di linea e di livello.
- Art. 40 - Cautela dell'interesse pubblico durante i lavori.
- Art. 41 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.
- Art. 42 - Numeri civici.

TITOLO III - PENALITA', NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art. 43 - Sanzioni
- Art. 44 - Tolleranze
- Art. 45 - Prescrizioni di abusi edilizi minori
- Art. 46 - Entrata in vigore del R.E.

Parte seconda: ALLEGATI

Allegato A - Domande di concessione edilizia. Documenti e procedure.

COMUNE DI CENTO
REGOLAMENTO EDILIZIO
parte prima: ARTICOLATO

TITOLO I - DEFINIZIONI

CAPO I - DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1 - Oggetto del Regolamento edilizio (RE)

Il presente RE disciplina, nell'ambito del territorio Comunale di Cento, i requisiti di prestazione che devono essere posseduti dai manufatti edilizi e le modalità per l'ottenimento delle concessioni od autorizzazioni ad edificare o a trasformare l'ambiente costruito e l'ambiente fisico, eccezion fatta per le normali operazioni agricole. Disciplina altresì le modalità di controllo da parte dell'Amministrazione Comunale sugli elaborati di progetto e sulla esecuzione dei manufatti edilizi, nonché sulle loro prestazioni e destinazioni d'uso.

Art. 2 - Efficacia del RE

Il Regolamento Edilizio, adottato con deliberazione del Consiglio comunale, è approvato dalla Regione ed entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna del provvedimento di approvazione. Il medesimo provvedimento di approvazione va pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.

Le varianti al RE seguono il medesimo iter di cui al comma precedente.

Art. 3 - Misure di salvaguardia.

Dalla data di adozione del RE e fino alla sua definitiva approvazione, si applicano le norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 55 della L.R. 47/1978 modificata.

CAPO II - DEGLI INTERVENTI ⁽¹⁾

Art. 4 - Manutenzione ordinaria (RE1)

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

Art. 5 - Manutenzione straordinaria (RE2)

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli concernenti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Art. 6 – Restauro e Risanamento Conservativo (RE3)

Questo intervento si articola, in relazione alle diverse categorie di edifici individuate dagli strumenti urbanistici, in:

RESTAURO SCIENTIFICO - categoria 1a.

Sono interventi di Restauro Scientifico quelli che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

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

Il tipo di intervento prevede:

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

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.

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.

⁽¹⁾ Gli articoli del presente Capo sono stati modificati con delibera del Consiglio Comunale n° 73/2004

- c) l'eliminazione delle superfetazioni, come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui alle lettere precedenti.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - categoria 1b

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

Il tipo di intervento prevede 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 e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

RIPRISTINO TIPOLOGICO - Categoria 2a.

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

Il tipo di intervento prevede:

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

Art. 7 - Ristrutturazione edilizia (RE4)

Per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi 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.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

Non rientrano nell'intervento di ristrutturazione edilizia, ma in quello di nuova

costruzione (come definito dal successivo art. 9) quegli interventi che trasformano gli organismi edilizi e contestualmente sono accompagnati da ampliamenti della sagoma e dei volumi e/o di una modifica dell'area di sedime esistente.

Art. 8 - Cambio della destinazione d'uso (CD)

Per cambi della destinazione d'uso si intendono variazioni fra le categorie di destinazione d'uso, definite nel Piano Regolatore Generale, di edifici o di parte di essi (Unità immobiliari), anche se tali variazioni non comportano trasformazioni fisiche.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha prevista la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento, ovvero da altri documenti probanti.

Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa, e comunque compreso entro 30 mq., senza che ciò comporti una suddivisione dell'unità immobiliare stessa

Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite dei 250 mq. di superficie utile.

Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi previsti dallo strumento urbanistico comunale, dalla normativa di tutela paesaggistica e dal presente R.E..

Art 9 - Nuova costruzione (NC1) ed ampliamenti (RE5)

Per nuove costruzioni del tipo NC1 si intendono le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti, sia fuori che entro terra.

Fra gli interventi di nuova costruzione rientrano quelli di ampliamento (RE5) degli edifici esistenti, consistenti in un incremento, verso l'esterno, della sagoma esistente, accompagnato o meno da trasformazioni della parte esistente, che comporta un incremento, di norma, fino ad un massimo del 20% (salvo diversa percentuale fissata dalle norme del P.R.G.) delle superfici esistenti (Su, Sn, Snr, Sa), per modifica planimetrica o sopraelevazione, a condizione che non comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari autonome.

Nello stesso intervento (RE5) rientrano anche quelli che, nelle condizioni di cui al comma precedente, comprendono la demolizione con successiva ricostruzione (con modifica della sagoma e dell'area di sedime) di parti, non superiori al 20%, di edifici esistenti.

Per incrementi superiori al 20% o della percentuale fissata dalle norme del P.R.G., ovvero quando l'ampliamento comporta la realizzazione di una nuova unità immobiliare autonoma, l'intervento si considera del tipo NC1.

Sono inoltre da comprendere nel tipo NC1:

- a) l'istallazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di

qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- b) la realizzazione di depositi di merci o materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- c) i manufatti, indicati dal terzo comma del successivo art. 10 e non considerati pertinenze;
- d) gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite negli articoli precedenti ed in quelli successivi;
- e) la nuova costruzione, previa demolizione di edifici esistenti, o parti di essi superiori al 20%, che comportano variazioni della sagoma, del volume e dell'area di sedime esistenti.

Non sono considerate nuove costruzioni gli interventi pertinenziali di cui al successivo art. 10 septies.

Art. 10 - Nuova Costruzione di Attrezzature del territorio (NC2)

Gli interventi di nuova costruzione di attrezzature del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione, in via permanente, del suolo inedificato.

Sono altresì compresi fra gli interventi di tipo NC2:

- a) l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti, e di ripetitori per servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune.

Art. 10 Bis - Ristrutturazione Urbanistica

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

Art. 10 Ter - Demolizione

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

Il tipo d'intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne o sistemazione delle aree di pertinenza.

Art. 10 Quater- Recupero e risanamento delle aree libere

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere sono quelli, riguardanti le aree e gli spazi liberi, che concorrono nell'opera di risanamento, funzionale e

formale, delle aree stesse.

Il tipo d'intervento comprende anche l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale degli spazi liberi.

Art. 10 *Quinquies* – *Significativi movimenti di terra o morfologici del suolo*

Gli interventi di movimenti di terra o morfologici del suolo, sono quelli che, autonomamente eseguiti, assumono rilevanza significativa quando la sistemazione delle aree comporta modificazioni permanenti della morfologia del suolo e quando la quantità rimossa o riportata supera i 500 mc ovvero innalza o abbassa il livello esistente del terreno di oltre 50 cm.

Tale tipo d'intervento non riguarda l'attività agricola, né la coltivazione di cave e torbiere, né quello annesso all'attività edificatoria (quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno e gli sbancamenti).

Art. 10 *Sexies* - *Arredo urbano e Opere minori*

Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:

- cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
- vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
- lapidi e cippi commemorativi;
- cabine di pubblici servizi;
- manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
- recinzioni;
- tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
- manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
- arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc.);
- muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
- sistemazione aree libere;
- installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- edilizia funeraria;
- altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano.

Art. 10 *Septies* - *Opere pertinenziali*

Sono pertinenze di un edificio i manufatti che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in modo durevole, in relazione subordinata, a servizio od ornamento di costruzioni esistenti.

Sono in genere opere pertinenziali i tralicci, i pergolati, i gazebo, le pensiline a copertura di accessi pedonali o carrai, le attrezzature sportive di uso privato, le tettoie, le caselle ed i fabbricati di servizio o di ricovero attrezzature da giardino o impianti tecnologici.

Sono inoltre considerate pertinenze le autorimesse realizzate ai sensi dell'art. 9 della legge 122/1989.

Non sono considerate pertinenze i manufatti che, ai sensi delle presenti norme e di quelle sovraordinate costituiscono superficie utile, unità immobiliari autonome o che abbiano cubatura superiore al 20% di quella dell'edificio principale o

comunque che non superino i 300 mc.

Tra le pertinenze sono considerate opere mobili di arredo esterno i piccoli manufatti amovibili al servizio di aree verdi, quali:

- ricoveri per attrezzi da giardino, serre ad uso domestico o ricoveri per animali domestici, di superficie netta massima di 6 mq. e di altezza massima del fronte di ml. 2,40;
- pergolati e gazebo di superficie massima di 9 mq. e altezza massima del fronte di ml. 2,40;
- barbecue o piccoli focolari, concimaie per il recupero dei cascami del giardino ed ogni elemento di arredo e corredo delle sistemazioni a verde nel rispetto del Codice Civile, di Polizia Urbana e di Igiene.

CAPO III - DEI PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI ED AGRICOLI

Art. 11 - Definizione dei parametri urbanistici.

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dai seguenti parametri urbanistici:

1. Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale (St), alla quale applicare l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), si intende la superficie complessiva di un'area che dal PRG sia destinata in modo omogeneo e per la quale il PRG prevede un'attuazione mediante strumento urbanistico preventivo (PP):

tale area è comprensiva della

superficie fondiaria (Sf) +

aree per opere di urbanizzazione primaria (S1) +

aree per opere di urbanizzazione secondaria (S2) +

eventuali aree di rispetto o destinate ad opere di urbanizzazione generale, siano esse esistenti o di progetto.

Nell'ambito dei Piani Particolareggiati, per comparto di attuazione si intende l'unità minima di intervento urbanistico, come definito graficamente sulle tavole di PRG.

2. Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria, alla quale applicare l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), si intende la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale (St) cui siano state detratte le superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2) e altre eventuali superfici di cui al punto 1 che precede.

Nel caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria (Sf) corrisponde alla superficie del lotto: per nuove costruzioni e limitatamente agli usi per i quali il PRG prescriva opere di urbanizzazione primaria (P1 e Verde), nella superficie fondiaria sono comprese anche tali aree di urbanizzazione.

3. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)

La superficie per opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione delle seguenti opere:

- a) strade per traffico motorizzato, strade per cicli e strade per pedoni;
- b) spazi per la sosta o per il parcheggio;
- c) fognature e impianti di depurazione;
- d) sistema di distribuzione dell'acqua;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato,
- h) allacciamenti a pubblici servizi, a diretto servizio dell'insediamento.

4. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria è quella necessaria per la realizzazione delle seguenti opere:

- a) asilo nido e scuola materna;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) servizi cittadini (delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, mercati);
- d) spazi pubblici a parco e per lo sport;
- e) parcheggi pubblici.

5. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie utile (Su) degli edifici e la superficie territoriale (St) ed è espresso in mq/mq.

6. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Rappresenta il rapporto massimo tra la superficie utile (Su) degli edifici e la superficie fondiaria (Sf) ed è espresso in mq/mq.

7. Carico urbanistico (Cu).

Per carico urbanistico si intende l'impegno (carico) complessivamente indotto sul sistema pubblico delle infrastrutture e dei servizi da parte delle attività insediate o da insediare.

Ai fini della determinazione della compatibilità delle destinazioni d'uso previste dal PRG, il carico urbanistico viene misurato facendo riferimento alle esigenze indotte di parcheggi pubblici o di uso pubblico (P1) e di verde.

8. Unità immobiliare (UI) e parti comuni.⁽²⁾

Per unità immobiliare si intende la minima entità edilizia con o senza area di pertinenza e con eventuali altre pertinenze, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è destinata (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.).

Per parti comuni di un edificio si intendono gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna UI né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le UI.

Ciascuna UI deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

L'unità immobiliare monolocale è quella composta da un unico vano in grado di assolvere le funzioni principali a cui è destinato, dotato di servizio igienico e privo di locali accessori o pertinenze ad esclusione di balconi, terrazze, autorimesse e porticati.

⁽²⁾ Punto modificato con delibera del Consiglio Comunale n° 73/2004

Art. 12 - Definizione dei parametri edilizi⁽³⁾.

Il processo edilizio è regolato dai seguenti parametri:

1. Superficie edilizia totale (Set).

Per superficie edilizia totale (Set) di un edificio si intende la somma della Superficie utile (Su) e della superficie accessoria (Sa):

$$\text{Set} = \text{Su} + \text{sa}$$

La Su comprende le parti degli edifici utilizzate per lo svolgimento delle funzioni fondamentali di una determinata attività insediativa (abitare, lavorare, ecc);

La Sa comprende le parti utilizzate per funzioni accessorie o di servizio alla funzione fondamentale.

La Su ammissibile discende dall'applicazione dell'indice di utilizzazione alla superficie fondiaria o territoriale;

La Sa è data, per le varie categorie di usi previsti dal PRG, in funzione della quantità di Su ammessa. Le eccedenze di Sa rispetto alla quantità ammessa sono considerate Su e pertanto vengono detratte dalla Su massima ammissibile in base agli indici di utilizzazione.

2. Superficie utile (Su) e Superficie accessoria (Sa)

Le definizioni di Su e Sa vengono date in riferimento ai seguenti usi:

a) USO RESIDENZIALE

Superficie utile (Su)

La Su è data dalla somma della superficie di pavimento di tutti i piani dell'edificio residenziale o dell'alloggio entro e fuori terra, misurata come la superficie utile abitabile di cui al DM 801/77 e cioè al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, comprensiva della superficie di pavimento relativa a disimpegni, ripostigli, soffitte e/o altri vani aventi altezza virtuale (Hv) interna uguale o superiore a mt. 2,40, comunque collegati direttamente all'alloggio.

Superficie accessoria (Sa)

La superficie utile non comprende la superficie di pavimento delle seguenti parti dell'edificio destinate ad accessori e servizi e pertanto definita superficie accessoria:

- a) cantine, locali per servizi tecnologici (centrale termica, pompaggio dell'acqua, ecc.), soffitte aventi altezza virtuale (Hv) interna compresa tra ml. 1,70 e mt.2,39, la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso del fabbricato del vano ascensore e dell'impianto scala (rampe più pianerottoli), centrali termiche, altri vani di uso comune a stretto servizio della funzione residenziale e altri accessori (lavanderie, locali di deposito, ecc.) non collegati direttamente con l'alloggio;
- b) autorimesse singole o comuni fino alla concorrenza della eventuale quota

⁽³⁾ Articolo modificato con delibera del Consiglio Comunale n° 73/2004

massima di parcheggi privati di tipo P3 indicata dal PRG (l'eccedenza concorre al computo della Su);

- c) vani, disimpegni e androni di ingresso comuni e porticati comuni;
- d) balconi, porticati e logge aperte almeno su due lati (le logge, i porticati o i balconi coperti e aperti su un solo lato e rientranti nella sagoma del fabbricato sono computati come Su), le terrazze ad uso esclusivo dei singoli alloggi (le terrazze condominiali sono escluse dal computo della superficie).

La superficie dei locali con altezza virtuale (Hv) inferiore a ml. 1,70 ed i corselli interrati o seminterrati delle autorimesse sono esclusi dal computo della superficie.

La Sa riguardante i vani scala comuni è computata considerando una volta soltanto la proiezione sul piano di accesso delle rampe e dei pianerottoli intermedi e sommando le successive piattaforme di arrivo e di distribuzione ai piani. Sono escluse da tale computo, le aree, se prescritte dalla legge 13/89 e dal D.M. 236/1989, individuate fino ad una profondità massima di ml. 1,50 ed una larghezza pari a quella delle rampe di collegamento tra due piani consecutivi (ovvero rampe più ascensore se presente) ovvero della sola rampa di arrivo, più eventuale ascensore, nel caso dell'ultimo piano.

La Sa riguardante le scale interne alle unità residenziali è computata considerando una volta soltanto la proiezione sul piano di accesso delle rampe e pianerottoli intermedi.

Le piattaforme di arrivo sono computate (Su o Sa) secondo l'utilizzo dei locali a cui servono.

L'indicazione sul progetto dell'utilizzazione dei locali accessori e servizi (cantina, sottotetto, volumi tecnici, ecc.), non è ammessa quando le caratteristiche edilizie e progettuali di tali locali non corrispondono a quelle sopra riportate o quando non ne consentano esclusivamente l'utilizzazione funzionale indicata; pertanto la superficie di tali locali è computata in Su o Sa in base alle corrispondenti caratteristiche progettuali ed edilizie.

La Sa calcolata al netto come la Su, potrà avere una estensione massima:

- pari al 60% della Su residenziale nell'uso U1, così come definito dal PRG;
- pari al 100% della Su residenziale agricola nell'uso AG1., così come definito dal PRG.

Eventuali eccedenze di Sa concorrono al computo della Su e debbono quindi essere detratte dalla Su massima ammissibile in conseguenza dell'applicazione dell'indice di utilizzazione.

b) USI PRODUTTIVI

- Superficie utile (Su)

La superficie utile relativa alle tipologie edilizie industriali corrisponde alla superficie di tutti i piani fuori terra calcolata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e scale interne.

Per manufatti costituiti dalla sola copertura e privi di chiusure perimetrali almeno

su tre lati (tettoie e similari), viene convenzionalmente considerata Su il 40% della superficie coperta (Sc).

Per i depositi di materiali chiusi (silos, buncher, ecc) realizzati fuori terra, quale che sia la tecnologia costruttiva, la Su coincide con la superficie coperta (Sc).

- Superficie accessoria (Sa)

La SU relativa alle tipologie edilizie industriali non comprende la superficie di pavimento dei locali tecnologici (centrali termiche, di condizionamento, di pompaggio, ecc), dei locali di servizio quali depositi ripostigli, archivi, sottotetti, ecc.) con altezza virtuale (Hv) interna compresa tra ml. 1,70 e mt.2,39 e delle parti dell'edificio seminterrate (almeno 50 cm.) o interrate destinate ad autorimesse, magazzini, servizi e/o ad altre funzioni (esempio i balconi aperti almeno su due lati, terrazze, ecc.) che non comportino comunque la presenza continuativa di personale in attività lavorativa: tale superficie è definita Superficie accessoria (Sa).

La superficie dei locali con altezza virtuale (Hv) inferiore a ml. 1,70 ed i corselli interrati o seminterrati delle autorimesse sono esclusi dal computo della superficie.

La Sa, calcolata al netto delle strutture come la Su, potrà avere una estensione massima pari al 40% della Su.

Eventuali eccedenze di Sa concorrono al computo della Su e debbono quindi essere detratte dalla Su massima ammissibile in conseguenza all'applicazione dell'indice di utilizzazione.

Le costruzioni e gli impianti connessi all'attività produttiva, non quantificabili come costruzioni edilizie o non assimilabili ad esse, né per rilevanza spaziale - volumetrica, né dal punto di vista tecnologico, costruiti in genere con tecnologie proprie dell'impiantistica industriale (quali tunnel di collegamento, impianti tecnologici scoperti, condotti, nastri trasportatori e similari) non vengono conteggiate ai fini del calcolo della Su o della Sa, ma solo ai fini del calcolo del rapporto di copertura. Per tali impianti, la Sc è data dalla loro proiezione orizzontale.

c) ALTRI USI

- Superficie utile (Su)

Per le tipologie edilizie non comprese alle lettere a) e b) la superficie utile corrisponde alla superficie di tutti i piani fuori terra calcolata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, comprensiva della superficie di pavimento relativa a disimpegni, ripostigli, soffitte e/o altri vani aventi altezza virtuale (Hv) interna uguale o superiore a mt. 2,40, comunque collegati direttamente all'attività principale.

- Superficie accessoria (Sa)

La SU relativa alle tipologie edilizie non comprese alle lettere a) e b) non comprende la superficie di pavimento delle seguenti parti di edificio destinate ad accessori e servizi, e definita Superficie accessoria Sa:

- a) locali per servizi tecnologici (centrale elettrica, termica, ascensore, ecc.), soffitte e/o altri vani di servizio aventi altezza virtuale (Hv) interna

compresa fra mt. 1,70 e 2,39, vano ascensore ed elemento scale (rampe più pianerottoli);

- b) balconi, logge, porticati, aperti almeno su due lati (i balconi, le logge o i porticati aperti su un solo lato e rientranti nella sagoma del fabbricato sono computati come Su) e terrazze al servizio esclusivo di singole unità immobiliari (le terrazze condominiali sono escluse dal computo della superficie);
- c) autorimesse singole o comuni e relativi spazi di manovra (corselli);
- d) magazzini, depositi, archivi, solo se di altezza interna virtuale (Hv) compresa fra mt. 1,70 e 2,39 (tali locali se di altezza virtuale (Hv) pari o superiore a mt. 2,40 sono computati come Su);
- e) vani e locali comuni quali disimpegno, androni di ingresso, porticati, ecc.;

La superficie dei locali con altezza virtuale (Hv) inferiore a mt. 1,70 ed i corselli interrati o seminterrati delle autorimesse sono esclusi dal computo della superficie.

La Sa riguardante i vani scala comuni è computata considerando una volta soltanto la proiezione sul piano di accesso delle rampe e dei pianerottoli intermedi e sommando le successive piattaforme di arrivo e di distribuzione ai piani. Sono escluse da tale computo, le aree, se prescritte dalla legge 13/89 e dal D.M. 236/1989, individuate fino ad una profondità massima di mt. 1,50 ed una larghezza pari a quella delle rampe di collegamento tra due piani consecutivi (ovvero rampe più ascensore se presente) ovvero della sola rampa di arrivo, più eventuale ascensore, nel caso dell'ultimo piano.

La Sa riguardante le scale interne alle unità residenziali è computata considerando una volta soltanto la proiezione sul piano di accesso delle rampe e pianerottoli intermedi.

Le piattaforme di arrivo sono computate (Su o Sa) secondo l'utilizzo dei locali a cui servono.

L'indicazione sul progetto dell'utilizzazione dei locali accessori e servizi (deposito, archivio, sottotetto, volumi tecnici, ecc.), non è ammessa quando le caratteristiche edilizie e progettuali di tali locali non corrispondono a quelle sopra riportate o quando non ne consentano esclusivamente l'utilizzazione funzionale indicata; pertanto la superficie di tali locali è computata in Su o Sa in base alle corrispondenti caratteristiche progettuali ed edilizie.

La Sa calcolata al netto come la Su potrà avere una estensione massima pari al 60% della Su.

Eventuali eccedenze di Sa concorrono al computo della Su e debbono quindi essere detratte dalla Su massima ammissibile in conseguenza all'applicazione dell'indice di utilizzazione

2.bis Superficie complessiva (Sc)

La Superficie complessiva è data dalla somma della superficie utile ed il 60% della superficie accessoria: $Sc = Su + 60\% Sa$.

3. Volume (V)

Il Volume degli edifici si computa in mc., vuoto per pieno, misurato all'esterno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti, le terrazze scoperte ed i manufatti tecnologici quali extracorsa degli ascensori, tralicci, ciminiere ecc..

4. Altezza di ciascun fronte di fabbricato (Hf)

L'altezza di ciascun fronte di fabbricato è l'altezza misurata dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato ai piedi di ogni fronte o marciapiede) alla linea di intradosso dell'ultimo solaio ovvero alla sommità del parapetto in muratura piena, se avente l'altezza superiore a ml. 1, 20 per gli edifici con copertura piana o alla linea di gronda per gli edifici con copertura inclinata fino al 40%; dal piano di utilizzo alla linea di colmo e comunque alla linea di colmo più alta per coperture o profili superiori al 40% anche per una sola falda. Per la determinazione delle altezze sono esclusi i manufatti tecnologici, quali extracorsa degli ascensori, tralicci, ciminiere e volumi tecnici particolari. Tale altezza viene utilizzata ai fini della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate.

In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il fronte dell'edificio si assumono rispettivamente l'altezza media o la media tra le medie.

L'altezza massima è la più alta delle Hf del fabbricato.

5. Distanze (D1, D2 e D3) e Indice di Visuale libera (VI)

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale e ortogonale a partire dai confini e dai fabbricati prospicienti alle pareti del fabbricato, oggetto d'intervento, o agli eventuali elementi aggettanti superiori a m 1.50.

- D1 è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà come definita dal successivo punto 8;
- D2 è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di zona o stradale come definita dal successivo punto 9;
- D3 è la distanza minima intercorrente tra pareti di edifici prospicienti come definita dal successivo punto 10;
- VI è l'indice di visuale libera, espresso in mt./mt. e rappresenta il rapporto minimo ammissibile tra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale), di proprietà e dai cigli confini stradali e l'altezza delle varie fronti stesse.

L'indice di visuale libera non si applica agli interventi di tipo RE1, RE2, RE3, RE4.

Nel caso di interventi del tipo RE5, l'indice di visuale libera si applica alle sopraelevazioni e alle parti ampliate.

$$\text{In tutti gli altri casi, } VI = \frac{d}{Hf} = \text{o superiore a } 0,5 \text{ mt./mt}$$

L'indice di visuale libera VI non si applica nel caso di costruzioni sul confine di proprietà (nella parete sul confine stesso).

6. Superficie coperta (Sq)

La superficie coperta degli edifici espressa in mq., è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, compresi i volumi aggettanti chiusi (bow - windows) ed esclusi i balconi aperti, e le pensiline e quelli sotto il livello del suolo.

7. Rapporto di copertura (Q)

Rappresenta il rapporto (espresso in mq./mq. ed indicato in percentuale) fra la superficie coperta (S_q) e la superficie fondiaria (S_f).

8. Distanze dai confini di proprietà (D1)

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (RE1, RE2, RE3 e RE4) sono ammesse le distanze preesistenti.

Per tutti gli altri interventi (RE5, NC1 e NC2):

che non comportino pareti finestrate sul lato prospiciente il confine di proprietà:
 $D1 = \text{mt. } 3,00$;

che comportino pareti finestrate sul lato prospiciente il confine di proprietà: $D1 = \text{mt. } 5,00$.

Gli interventi di ampliamento (RE5) e quelli di nuova costruzione (NC1), in aderenza, sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui sopra, a condizione che tali limiti di cui sopra siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi per sopraelevazione, le distanze, di cui sopra vanno verificate misurando la distanza della porzione sopraelevata.

Negli interventi su edifici esistenti non sono inoltre ammesse aperture di vedute (ai sensi del Codice Civile) in pareti originariamente non finestrate, qualora non sussistano le distanze minime di 5 ml. previste dal presente punto, salvo che non sussista fra i confinanti un contratto di servitù di veduta da presentare in copia alla pratica edilizia.

L'apertura di ulteriori vedute o l'ampliamento di quelle esistenti in pareti originariamente finestrate sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui sopra. E' raccomandato il consenso scritto del confinante per gli effetti dell'art. 1067 del C.C..

E' consentita la costruzione in aderenza ad edificio preesistente costruito sul confine. E' ammessa altresì la costruzione sul confine, purché trattasi di parete non finestrata e se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, documentato esplicitamente da un assenso scritto a firma del vicino proprietario da allegare alla domanda del richiedente.

9. Distanze dai confini di zona (D2)

Per confini di zona, si intendono i confini che separano le diverse zone, individuate dal PRG, e quelli dalle strade.

La distanza dai confini di zona non si applica nei confronti delle zone di rispetto stradale e delle zone di rispetto cimiteriale.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (RE1, RE2, RE3 e RE4) sono ammesse le distanze preesistenti.

Per tutti gli altri interventi (RE5, NC1 e NC2):

che non comportino pareti finestrate sul lato prospiciente il confine di zona:

D2 = mt. 3.00;

che comportino pareti finestrate sul lato prospiciente il confine di zona:

D2 = mt.5,00.

Gli interventi di ampliamento (RE5) e quelli di nuova costruzione (NC1), in aderenza, sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui sopra, a condizione che tali limiti di cui sopra siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi per sopraelevazione, le distanze, di cui sopra vanno verificate misurando la distanza della porzione sopraelevata.

Negli interventi su edifici esistenti non sono inoltre ammesse aperture di vedute (ai sensi del Codice Civile) in pareti originariamente non finestrate, qualora non sussistano le distanze minime di 5 ml. previste dal presente punto.

Per quanto riguarda le distanze D2 dei fabbricati dalle strade all'interno del centro abitato, ove non sia prevista dal PRG la zona di rispetto stradale, i minimi distacchi previsti, salvo diversa indicazione derivante dal Piano Urbanistico Preventivo o dalle specifiche zone del P.R.G., sono minimo di 5 ml.

Tale distanza, misurata come al precedente punto 5, si applica qualunque sia il tipo di parete (finestrata o non) e lo sviluppo del fronte dell'edificio.

L'edificazione lungo le strade per le quali il PRG prevede zone di rispetto stradale deve avvenire nel rispetto di tali zone, senza tenere conto delle prescrizioni di distanza dai confini di zona D2 per quanto riguarda le stesse zone di rispetto stradale. Qualora gli elaborati grafici di PRG non individuino graficamente la zona di rispetto stradale, è fatto obbligo di rispettare una distanza minima di mt. 15 dal confine stradale, per qualsiasi tipo di edificio, qualora si tratti di strada comunale al di fuori dei centri abitati.

10. Distanze dagli edifici prospicienti (D3)

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (RE1, RE2, RE3 e RE4) sono ammesse le distanze preesistenti.

Per tutti gli altri interventi (RE5, NC1 e NC2):

nel caso che gli edifici si fronteggino per uno sviluppo inferiore a mt. 12;
tra pareti finestrate D3 = mt. 10

tra pareti non finestrate D3 = mt. 6

tra pareti una finestrata e l'altra non finestrata D3 = mt. 8

nel caso che gli edifici si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a mt. 12:

- tra pareti finestrate D3 = altezza del fabbricato + alto con un minimo di mt.10
- tra pareti non finestrate D3 = altezza del fabbricato + alto con un minimo di mt. 6
- tra pareti l'una finestrata e l'altra non finestrata D3 = altezza del fabbricato + alto con un minimo di mt. 8

Nel caso di interventi su edifici esistenti (RE1, RE2, RE3 e RE4) può essere

ammessa l'apertura di vedute in pareti originariamente non finestrate purché siano rispettate le distanze tra pareti suddette.

Gli interventi di ampliamento (RE5) e quelli di nuova costruzione (NC1), in aderenza, sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui sopra, a condizione che tali limiti di cui sopra siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi per sopraelevazione, le distanze, di cui sopra vanno verificate misurando la distanza della porzione sopraelevata.

Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di intervento urbanistico preventivo sono ammesse, tra gli edifici interni al perimetro dell'intervento, distanze D3 inferiori a quelle indicate.

Qualora le distanze D3 tra i fabbricati prospicienti, fra i quali sia interposta una strada, computate rispetto alla strada come somma di distanze D2, risultino però inferiori all'altezza del fabbricato più alto, debbono essere maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

11. Distanze D1, D2, D3, eccezioni:

Le precedenti norme sulle distanze minime D1, D2 e D3 non si applicano per la costruzione di cabine elettriche e di altri impianti tecnologici al servizio del territorio, salvo quanto previsto dal Codice Civile.

Sono comunque fatte salve dall'osservanza della disciplina delle distanze D2 dalle strade eventuali parti edilizie pertinenziali di modeste dimensioni (portinerie, guardiole, percorsi coperti, ecc) colleganti la strada con l'edificio principale.

Nelle zone residenziali di PRG, la realizzazione di autorimesse private (P3) al servizio di edifici esistenti e nella misura minima corrispondente ai minimi prescritti dal PRG per i diversi usi ove tali autorimesse risultino insufficienti o mancanti, è ammessa anche edificando sul confine di proprietà, in deroga alle precedenti norme sulle distanze D1, D2 e D3, purché previo consenso scritto del confinante da allegarsi alla pratica edilizia, purché di altezza massima del fronte di ml. 2,40 e purché sia osservata una distanza D3 di almeno 3 ml.

Per tali manufatti sono fatte salve le distanze previste dal Codice Civile.

Le opere pertinenziali (di cui all'art. 10 septies) di altezza del fronte non superiore a ml. 2,40 possono essere edificate con D3 minima di 6 ml. da pareti limitrofe mentre le opere mobili di arredo esterno (di cui all'art. 10 sexies) non sono soggette alle distanze D1, D2 e D3 salvo quanto previsto dal Codice Civile e dal Codice della Strada.

12. Altezza Virtuale (Hv)

E' il rapporto fra il volume netto (calcolato con i parametri della superficie netta e dell'altezza netta di piano) e la superficie netta (calcolata come da D.M. 801/1977 cioè al netto di murature, vani di porte e finestre, sguinci, ecc.).

13. Sagoma:

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m 1.50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

14. Piano di un edificio

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

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

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

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a cm. 60 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m.0,60.

Per soppalco s'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso, per un massimo del 30% della superficie del locale. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, ovvero la superficie del soppalco supera il 30%, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

15. Edifici unifamiliari

Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale ad un'unica particella. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

Art. 13 - Definizione dei parametri agricoli.

1. Azienda agricola.

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento Edilizio nonché della

normativa di PRG, si definisce “azienda agricola” quell’unità tecnico-economica costituita da terreni agricoli, anche in appezzamenti non contigui, tali da costituire una struttura fondiaria di cui l’imprenditore dispone secondo i titoli di possesso in proprietà e/o in affitto (nei titoli di possesso si comprendono anche: l’usufrutto, l’enfiteusi, l’assegnazione di terreni di proprietà di enti di riforma e sviluppo, partecipanze, consorzi, e simili, il beneficio parrocchiale a colonia perpetua) e organizzata alla coltivazione per la procedura agraria e/o zootecnica.

L’azienda agricola deve essere diretta da un imprenditore agricolo professionalmente riconosciuto ai sensi della L.R. 34/83, che eserciti una attività economica organizzata continua e prevalente al fine della produzione e dello scambio dei beni o servizi, operante su mercato dei prodotti agricoli.

Sono disciplinate dal presente Regolamento Edilizio e dalle norme di PRG tutte le aziende agricole aventi il centro aziendale nel territorio comunale, anche se parte dei loro terreni ricade in altro comune limitrofo.

2. Aziende agricole esistenti.

Per aziende agricole esistenti si intendono quelle aziende che alla data di adozione del PRG appaiono consolidate quali unità di produzione agricola idonee a gestire in modo corretto le risorse naturali e agricole disponibili e in grado di contribuire alla formazione di un reddito pari o superiore ad almeno 1/3 del reddito di un salariato fisso, secondo le tabelle provinciali.

Gli indici e i parametri aziendali si applicano anche ai consorzi di aziende che si formino, o che siano già formati per un periodo di tempo di almeno 10 anni. Per cui, negli articoli del presente Regolamento Edilizio nonché nella normativa di PRG la parola “aziendale” equivale - con riferimento a quanto sopra specificato - ad aziendale o interaziendale.

3. Centro aziendale.

Si definisce come centro aziendale il nucleo di edifici insediati - all’interno di un’azienda agricola - su area storicamente sottratta al suolo agricolo coltivabile (area cortiliva, aia), con tipologia insediativa congruente con gli usi di cui alla normativa di PRG o adibiti agli usi medesimi e costituenti sede fisica dell’azienda agricola o potenzialmente idonei ad accogliere tale sede.

4. Superficie minima di intervento.

La superficie di riferimento per gli interventi è la SAU dell’azienda agricola, così come definita al successivo punto 5.

5. SAU - Superficie agricola utilizzata.

Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive.

Ai fini dell’applicazione degli indici di PRG, il dato relativo alla SAU sarà quello fornito dal conduttore, supportato dalla lettura della Carta Tecnica Regionale, della cartografia di PRG e dalla documentazione catastale.

CAPO IV - DELLA CONCESSIONE E DELLA AUTORIZZAZIONE

Art. 14 - Interventi non sottoposti ad autorizzazione comunale.

Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di manutenzione ordinaria (RE 1) purché non riguardino edifici vincolati dalle Legge 1089/39 e 1479/39 o dal PRG.

Per il rifacimento di impianti termici, è richiesto il deposito presso l'Ufficio tecnico del Comune della documentazione relativa al progetto dell'impianto in osservanza a quanto previsto dalla L. 373/1976.

Art. 15 - Interventi sottoposti ad autorizzazione.

Sono sottoposti ad autorizzazione gli interventi di:

- manutenzione straordinaria (RE2);
- restauro e risanamento conservativo (RE3) di interi edifici non sottoposti ai vincoli della L.1089/39, o dal PRG;
- demolizione senza ricostruzione.

Art. 16 - Interventi sottoposti a concessione.

Sono soggetti a concessione (onerosa, convenzionata o gratuita secondo quanto disposto dalle leggi vigenti) gli interventi di:

- restauro e risanamento conservativo (RE3) di edifici comunque vincolati;
- ristrutturazione edilizia (RE4 e RE5);
- cambio della destinazione d'uso (CD);
- nuova costruzione (NC1);
- attrezzatura del territorio (NC2).

Art. 17 - Carattere della concessione e della autorizzazione.

La concessione e la autorizzazione costituiscono una semplice presunzione della conformità delle opere alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti: esse pertanto non esonerano il concessionario od il titolare dell'autorizzazione dall'attenersi alle leggi ed ai regolamenti sotto la propria responsabilità, restando sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Art. 18 - Concessione gratuita

I casi di concessione gratuita sono i seguenti:

interventi di tipo RE3, RE4, RE5 purché l'ampliamento sia di misura inferiore al 20% della Su esistente, quando esercitati su edifici di tipo unifamiliare;

interventi di tipo RE3, RE4, RE5 nel solo caso di cui al punto e) dell'Art. 9 della Legge 10/77;

interventi di tipo RE3 ed RE4, in caso di convenzionamento dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi, come al punto b) dell'art. 9 della L.10/77;

interventi di tipo CD, quando la variazione richiesta non comporta incremento del carico urbanistico (CU);

interventi da realizzare nelle zone agricole individuate dal PRG, ivi compresi gli

usi residenziali, in funzione della conduzione dell'azienda e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale.

Art. 19 - Concessione convenzionata.

La concessione convenzionata si applica nei casi di cui agli artt. 7 e 9 punto b) della L.10/77.

Tale concessione è subordinata alla stipula di una convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, che deve prevedere (sulla base ed in conformità con la convenzione-tipo stabilita dalla Regione ed ai sensi dell'art. 29 della L.R. 47/78 modificata):

- a) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi - sulla base del costo delle aree, della costruzione, delle opere di urbanizzazione, delle spese generali e degli oneri di preammortamento e finanziamento - in conformità a quanto previsto all'Art.32 della L.R.47/78 modificata;
- b) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale sul valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi.

Art. 20 - Concessione onerosa.

Nei casi in cui il titolare della concessione non abbia optato per l'ipotesi di cui agli artt. 7 e 9 punto b) della Legge 10/77 (concessione convenzionata);

o nei casi non contemplati al precedente art. 18 (concessione gratuita);

o infine per gli interventi relativi a costruzioni ed impianti destinati ad attività industriali e/o artigianali e/o ad altre attività produttive vere e proprie di tipo agricolo, nonché per gli interventi relativi a costruzioni ed impianti produttivi destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali;

La concessione è onerosa e deve prevedere, in conformità con l'art. 28 della L.R. 47/78 modificata:

- 1) la quota di contributo afferente alla concessione, commisurata al costo di costruzione, determinata ai sensi dell'art. 6 della Legge 10/77;
- 2) la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quando richiesta e nei modi previsti, ed ove ciò non sia già avvenuto in forza di strumenti urbanistici preventivi;
- 3) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume od alla superficie utile oggetto di concessione, determinati in conformità all'art. 5 della legge 10/77 ad all'art. 31 della L.R. 47/78 modificata, nonché in conformità alle Tabelle parametriche definite dalla Regione ed alla conseguente deliberazione comunale sugli oneri di urbanizzazione.

Nel caso che dette spese vengano coperte attraverso la diretta esecuzione delle opere da parte del concessionario:

- la concessione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere, le modalità di controllo della loro esecuzione, nonché i criteri per il loro eventuale trasferimento al Comune;
-

- 4) tutti gli allegati di progetto, contenenti le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici da realizzare, con le relative destinazioni d'uso, in conformità alle disposizioni del titolo II del presente Regolamento Edilizio ed alle norme del PRG e del Regolamento di Igiene;
- 5) l'obbligo a mantenere le destinazioni d'uso indicate nella concessione.

La quota di contributo afferente alla concessione, in percentuale sul costo di costruzione, determinata ai sensi dell'Art. 6 della Legge 10/77, va corrisposta con le modalità e le garanzie stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale e comunque non oltre sessanta giorni dall'ultimazione delle opere.

TITOLO II - PROCEDURE

Art. 21 - Attuazione degli interventi.

Chi intenda procedere alla realizzazione di manufatti edilizi o alla trasformazione del territorio, deve chiedere autorizzazione o concessione al sindaco e deve partecipare agli oneri relativi, quando dovuti ai sensi della L.10/77.

In relazione agli interventi che si intendono attuare, così come definiti al precedente Capo II del Titolo I del presente Regolamento Edilizio, gli Articoli 14, 15 e 16 di questo medesimo Regolamento Edilizio definiscono:

- i casi in cui non sia da richiedere alcun permesso comunale, fatta salva la presentazione della documentazione di cui al precedente Art. 14;
- i casi in cui sia da richiedere semplice autorizzazione comunale;
- i casi in cui sia da richiedere concessione (gratuita, convenzionata od onerosa secondo quanto disposto dalle Leggi vigenti).

La realizzazione dei manufatti edilizi o la trasformazione del territorio deve attenersi alle disposizioni:

- del presente Regolamento Edilizio;
- del Regolamento Igiene Sanità;
- del Regolamento per la gestione del servizio fognatura e depurazione;
- del Piano Regolatore Generale vigente;
- degli strumenti urbanistici vigenti;
- del Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G.;
- nonché delle specifiche norme derivanti da leggi nazionali e regionali concernenti l'Urbanistica, il Territorio, l'Ambiente e l'Edilizia.

Per le varianti in corso d'opera che non modifichino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso si può richiedere l'autorizzazione o la concessione una sola volta, prima della ultimazione dei lavori. Per tali interventi non è necessaria la comunicazione dell'inizio e della fine dei lavori in quanto sono da ritenersi validi i termini contenuti nell'autorizzazione o nella concessione originaria. Per le altre varianti al progetto approvato si veda il successivo Art. 35 del presente R.E.

Art. 22 - Presentazione delle domande di autorizzazione o di concessione.

La domanda di concessione o di autorizzazione, indirizzata al Sindaco, va redatta su carta bollata e deve contenere:

- 1) generalità, residenza, domicili, numero del codice fiscale del richiedente;
- 2) oggetto della domanda (vedi ultimo comma del successivo art. 23);
- 3) attestazione del possesso del titolo necessario a presentare la domanda, così come specificato al successivo Art. 24;
- 4) generalità, residenza, domicilio, numeri di Codice Fiscale, numero di iscrizione all'Albo Professionale di appartenenza del progettista e del Direttore dei Lavori;
- 5) elenco dei documenti e degli elaborati allegati, secondo quanto prescritto al successivo Art. 23 ed illustrato nell'allegato A del presente Regolamento Edilizio;

- 6) firma del richiedente;
- 7) firma del progettista.

Art. 23 - Documenti ed elaborati da allegare alla domanda di autorizzazione o di concessione.

I documenti da allegare alla domanda sono quelli di cui all'allegato A del presente Regolamento Edilizio. Gli elaborati grafici devono riportare in ciascuna tavola l'intestazione completa di cui è oggetto la domanda, il titolo della tavola, le generalità e la firma del richiedente, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti. Nel caso di più progettisti, deve essere indicato il progettista responsabile e, per quanto possibile, la responsabilità e le competenze - nei rispettivi campi - degli altri tecnici firmatari.

Il progetto degli interventi deve contenere una relazione firmata dal progettista responsabile in cui siano dettagliatamente descritte le opere da attuare e le specifiche delle prestazioni che si intende ottenere dal manufatto edilizio, secondo quanto prescritto dal Regolamento di Igiene. La relazione costituisce parte integrante della domanda di autorizzazione o di concessione ed in base alla quale il Direttore dei Lavori si assume l'obbligo e la responsabilità dell'esecuzione dell'opera in conformità al progetto approvato.

L'oggetto della concessione o della autorizzazione deve essere dichiarato facendo ricorso alle denominazioni che classificano gli interventi così come definiti al precedente Capo II del Titolo I del presente R.E.

Art. 24 - Soggetti aventi titolo ad ottenere la concessione edilizia e documenti che attestano il possesso del titolo.

La domanda di concessione può essere presentata:

- 1) dal proprietario dell'area edificatoria;
- 2) dal superficiario al di sopra del suolo, almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo oltre quanto necessario alla realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
- 3) dal superficiario al di sotto del suolo;
- 4) dall'enfiteuta nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi;
- 5) dall'usufruttuario e dai titolari di diritto d'uso e di abitazione limitatamente agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro;
- 6) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente ad interventi di manutenzione o trasformazione inerenti al loro titolo.

Tutti i soggetti sopraelencati, dal punto 1 al punto 6, per attestare il possesso del titolo ad ottenere la concessione devono allegare alla domanda un certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari o una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante il possesso del titolo ad ottenere la concessione, fermo restando che il certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari deve essere prodotto al ritiro della concessione.

Possono inoltre presentare domanda di concessione:

- 7) il locatario, limitatamente ad interventi di manutenzione straordinaria urgente;

- 8) l'affittuario agrario e il concessionario di terre incolte, limitatamente ad interventi tesi al miglioramento dei fabbricati rurali e della casa di abitazione.

I soggetti elencati ai punti 7 e 8, per attestare il possesso del titolo ad ottenere la concessione, devono allegare alla domanda il contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile.

Può inoltre presentare domanda di concessione:

- 9) il titolare in base a delega, procura, o mandato da parte del proprietario.

Per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega, procura o mandato.

Sono infine abilitati a richiedere la concessione:

10) i titolari di diritti autoritativi, 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 beni demaniali;
- colui che essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 C.P.C.;

11) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalle Leggi quali:

- il tutore;
- il curatore, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria (RE2) e di restauro e risanamento conservativo (RE3).
-
- Per attestare il possesso del titolo ad ottenere la concessione, i soggetti elencati ai punti 10) e 11) devono allegare alla domanda copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale, oppure una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante il possesso del titolo ad ottenere la concessione, fermo restando che la copia autentica del provvedimento amministrativo o giudiziale deve essere prodotta al ritiro della concessione.

Gli Enti pubblici come il Comune, la Provincia, le Amministrazioni dello Stato o l'I.A.C.P. devono richiedere la concessione tramite i soggetti individuali rappresentativi dell'Ente Stesso - Sindaco o Presidente allegando alla domanda di concessione l'atto deliberativo dell'Ente stesso che attribuisce loro il titolo di rappresentatività.

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

Art. 25 - Esame della richiesta di concessione edilizia.

La domanda di concessione edilizia, con i relativi documenti ed elaborati di cui al precedente art. 23, deve essere presentata esclusivamente presso l'Ufficio

Tecnico - Settore Urbanistica che, accertatane la completezza, comunicherà al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento come previsto dagli artt. 4 e 5 della Legge 07.08.1990 n. 241. Le domande ed i relativi progetti avranno acquisito il parere preventivo sia del Dipartimento Ecologia e Prevenzione dell'U.S.L. competente per territorio, sia del Consorzio ACOSEA - Servizio Fognature e Depurazione (se dovuti).

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare, redige e trasmette alla Commissione Edilizia Comunale la relazione per il parere di competenza.

Il termine di cui al precedente comma può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento chiede all'interessato una integrazione della documentazione da allegare alla domanda di concessione. Tale termine decorre nuovamente per intero dalla data della presentazione della documentazione integrativa.

La Commissione Edilizia Comunale, tenuto conto dell'ordine cronologico di presentazione della domanda, deve esprimersi entro trenta giorni dalla data di cui al comma precedente.

Entro dieci giorni dalla scadenza del termine di cui sopra il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'Autorità competente ad emanare il provvedimento.

Il provvedimento conclusivo è adottato entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al 5^a comma. Di esso è data immediata notizia all'interessato⁽⁴⁾.

Art. 25 bis. - Esame della richiesta di autorizzazione edilizia.

La domanda di autorizzazione edilizia, con i relativi documenti ed elaborati di cui al precedente art. 23, deve essere presentata esclusivamente presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica che, accertatane la completezza, comunicherà al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento come previsto dagli artt. 4 e 5 della Legge 07.08.1990 n. 241. Le domande ed i relativi progetti avranno acquisito, se dovuti, il parere preventivo sia del Dipartimento Ecologia e Prevenzione dell'U.S.L. competente per il territorio, sia del Consorzio ACOSEA - Servizio Fognature e Depurazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di autorizzazione il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare redige e trasmette al Dirigente del Settore Urbanistica la relazione per il parere di competenza.

Il termine di cui al precedente comma può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento chiede all'interessato una integrazione della documentazione da allegare alla domanda di concessione.

Tale termine decorre nuovamente per intero dalla data della presentazione della documentazione integrativa .

Le domande di autorizzazione edilizia non sono sottoposte al parere della

⁽⁴⁾ Articolo aggiunto con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 36/94 e 79/94

Commissione Edilizia Comunale.

Entro dieci giorni dalla scadenza del termine di cui sopra il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'Autorità competente ad emanare il provvedimento.

Il provvedimento conclusivo è adottato entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al 5^a comma. Di esso è data immediata notizia all'interessato.⁽⁵⁾

Art. 26 - Pre-pareri.

E' consentito di porre all'esame della Commissione Edilizia Comunale progetti di massima per opere di particolare importanza, allo scopo di ottenere un giudizio preliminare o pre-pareri ed eventuali orientamenti di carattere progettuale per la stesura del progetto definitivo.

Art. 27 - Composizione e nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.⁽⁶⁾

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:

- a. dal Dirigente del Settore Tecnico o suo delegato in qualità di presidente;
- b. da n. 4 membri, scelti tra esperti con elevata competenza e qualificazione in materia urbanistica, tutela dell'ambiente, difesa del suolo e bellezze naturali;

2. Non possono far parte della Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio rappresentanti di Organi o Istituzioni esterni all'amministrazione ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.

3. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio viene nominata a seguito dell'elezione del Sindaco, ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta, decade al termine del suo mandato.

3bis. Il rinnovo della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio deve avvenire entro un anno dall'elezione del Sindaco, nel frattempo il funzionamento è garantito con i componenti precedentemente nominati;

4. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

5. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Municipale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.

6. Segretario della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, senza diritto al voto, è il Responsabile del Servizio Sportello Unico per L'Edilizia o, su delega del medesimo, un funzionario all'uopo designato;

Art. 28 - Funzioni e compiti della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.⁽⁷⁾

⁽⁵⁾ Articolo aggiunto con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 36/94 e 79/94.

⁽⁶⁾ Articolo modificato con delibera del Consiglio Comunale n° 86/2007

⁽⁷⁾ Articolo modificato con delibera del Consiglio Comunale n° 86/2007

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo del Comune nel campo edilizio.

2. Essa esprime il parere solo sugli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi e sul loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. Detto parere è in ogni caso finalizzato al riconoscimento della qualità architettonica delle opere e degli interventi in materia di beni paesaggistici, indipendentemente dal titolo abilitativo che li autorizza, nonché degli interventi di restauro, risanamento conservativo e di abbattimento delle barriere architettoniche su edifici di valore storico architettonico, intendendosi per tali immobili quelli individuati dalla Disciplina Particolareggiata per il Centro Storico con categoria di intervento restauro scientifico (A1), restauro e risanamento conservativo tipo (A/A2.1), ripristino tipologico (A2.3), ripristino edilizio (A3.2) e quelli compresi negli elenchi di cui alla parte seconda dal D.Lgs. 42/2004, la cui tutela spetta anche alle Soprintendenze.

2bis. Si esprime, inoltre, riguardo le valutazioni urbanistico-qualitative, architettoniche o paesaggistico-ambientali degli strumenti urbanistici generali o di attuazione, di iniziativa pubblica o privata (es.: varianti al P.R.G., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, ecc.);

3. Il Responsabile del procedimento o il Dirigente del Settore Tecnico hanno facoltà di sottoporre al parere della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio altri tipi di interventi edilizi, che comportino comunque valutazioni qualitative di ordine urbanistico, architettonico o paesaggistico-ambientale.

4. Il parere obbligatorio della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si inserisce nel procedimento di formazione della DIA, attraverso la preventiva acquisizione dello stesso da parte degli interessati ovvero dallo S.U.E. attraverso il meccanismo della sospensione del termine. In tal modo il parere viene richiesto dal proprietario o da chi ne abbia titolo ed allegato alla DIA al momento della sua presentazione ovvero viene richiesto dallo sportello unico per l'edilizia, se non è allegato alla DIA, ed in tal caso si produce l'effetto sospensivo del termine di inizio dei lavori. In entrambe le ipotesi esposte il parere di competenza della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è da rendere entro un termine tale da consentire il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, in coerenza con le previsioni dell'art. 10, comma 4, della L.R. 31 del 2002. Tale parere si inserisce nel corso della formazione del permesso di costruire, nell'ambito del procedimento disciplinato all'art. 13, della L.R. N° 31/2002 che prevede al comma 4, l'acquisizione del parere della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nel corso della fase istruttoria e della formulazione della proposta di provvedimento.

Art. 29 - Documento guida per l'emanazione dei pareri.⁽⁸⁾

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio all'inizio dell'attività consultiva può formulare, in un documento denominato "Documento guida per l'emanazione dei pareri", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. Il documento guida può definire fra l'altro:

- criteri e procedure per il supplemento di istruttoria ai sensi del comma 3 dell'art. 28;
- criteri e modalità di valutazione per la formulazione del parere preventivo;

⁽⁸⁾ Articolo modificato con delibera del Consiglio Comunale n° 120/2003

- regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
- indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si atterrà per la formulazione del proprio parere;
- chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
- criteri per la valutazione della qualità architettonica, formale e compositiva degli interventi.

2. Il documento guida deve essere approvato dal Consiglio Comunale.

3. Qualora le Commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio, che si susseguono di mandato in mandato, non adottassero un proprio documento guida, continua a valere quello formulato dalla precedente Commissione.

Art. 29 bis- Funzionamento.⁽⁹⁾

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si riunisce nella Sede Municipale a seguito di apposita convocazione. Le riunioni della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sono valide se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente. Il numero legale dei componenti la commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.

2. L'ordine del giorno della riunione, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti sottoposti a DIA debbono essere espressi entro il termine di cui al comma 4 del precedente art. 29.

I pareri su progetti sottoposti a Permesso di Costruire debbono essere espressi entro il termine inderogabili di 45 giorni dalla richiesta del Responsabile dello SUE.

3. La commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:

a) convocazione del progettista nel corso della riunione della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;

b) necessità di sopralluogo.

Il progettista può chiedere di essere sentito dalla commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la quale decide in merito a maggioranza. Il parere della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione, e comunque entro i termini di cui al comma precedente.

4. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime i seguenti pareri:

a) parere favorevole;

⁽⁹⁾ Articolo aggiunto con delibera del Consiglio Comunale n° 120/2003

b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;

c) parere contrario motivato.

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

5. I componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca dell'incarico da membro della commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

6. Può essere presente ai lavori della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.

7. Delle adunanze della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai Commissari presenti, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. I pareri della Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio possono essere resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo dell'ufficio Tecnico.

Art. 30 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione. Ritiro della concessione.

Compiuti gli accertamenti ed acquisiti i pareri, il Sindaco decide sulla domanda, rilasciando oppure negando la concessione, o la autorizzazione.

Per data di rilascio, si intende la data in cui il Sindaco appone la propria firma all'atto amministrativo di autorizzazione o di concessione.

Qualora la risposta del Sindaco sia negativa si ha il diniego, che deve sempre essere motivato.

Per le concessioni, qualora il Sindaco non risponda entro 90 giorni dal ricevimento dell'istanza di concessione, il richiedente può dare inizio ai lavori purchè sia in possesso di un certificato d'uso (di cui al successivo art. 38) valido rilasciato dal Sindaco e purchè comunichi la data di inizio dei lavori, pagando anche in via preventiva gli eventuali oneri di concessione, salvo conguaglio.

Nella domanda di concessione il progettista deve attestare anche, ai sensi dell'Art. 373 del Codice Penale che la domanda è conforme al certificato d'uso di cui al successivo Art. 38.

Qualora il Sindaco accerti irregolarità nel progetto, nel caso in cui sia maturato il silenzio-assenso di cui al precedente quarto comma del presente articolo, ne dà comunicazione al richiedente la concessione, il quale avrà 30 giorni per emendare le irregolarità riscontrate. Qualora ciò non avvenga, incorrerà nelle sanzioni previste dalla legge.

Nel caso della autorizzazioni, il silenzio assenso matura anche in assenza del

certificato d'uso di cui al successivo art. 38. Il richiedente deve comunque dare comunicazione al Sindaco dell'inizio dei lavori.

L'atto di concessione deve essere ritirato, pena la sua decadenza, entro 60 giorni dalla data di notifica dell'accoglimento della domanda, salvo proroga su richiesta motivata.

L'atto di autorizzazione deve essere ritirato entro 60 giorni dalla data di rilascio.

Art. 31 - Pubblicità delle autorizzazioni e delle concessioni.

L'elenco delle autorizzazioni e delle concessioni rilasciate deve essere regolarmente affisso presso la Residenza Municipale. Qualsiasi cittadino può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione o della autorizzazione e dei relativi elaborati.

In ogni cantiere deve essere conservato il documento autorizzativo con gli elaborati grafici debitamente firmati dal Sindaco, anche al fine di permettere agli incaricati comunali di procedere alla sorveglianza prevista per legge.

Art. 32 - Denuncia inizio dei lavori.

Chiunque sia in possesso di un permesso edilizio a firma del Sindaco, è tenuto a dichiarare la data di inizio dei lavori in riferimento al tipo dell'intervento. E' inoltre tenuto a comunicare la data di inizio degli eventuali lavori per opere in C.A. o a struttura metallica.

Art. 33 - Validità delle autorizzazioni o delle concessioni.

I lavori devono iniziare entro un anno dalla data di rilascio dell'autorizzazione o concessione e terminare entro tre anni dalla data della comunicazione di inizio dei lavori.

Può essere richiesta proroga per l'ultimazione, prima della scadenza dei termini dei tre anni, per lavori di particolare importanza o per i lavori finanziati con finanziamenti pluriennali. ⁽¹⁰⁾

Qualora i lavori non siano ultimati entro tre anni dalla data di comunicazione del loro inizio e non sia stata chiesta ed ottenuta la proroga, la concessione decade e occorre chiedere un'altra concessione per la parte dei lavori non ultimati.

Art. 34 - Notificazione al Comune dell'organizzazione del cantiere.

Con la comunicazione di inizio lavori, di cui al precedente art. 32, il concessionario è tenuto a notificare al Comune il nominativo del Direttore dei Lavori e del Responsabile del Cantiere.

Art. 35 - Varianti al progetto approvato.

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

Per il rilascio della concessione in variante vanno eseguite le medesime

⁽¹⁰⁾ Articolo modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 36/94 e 79/94.

procedure istruttorie descritte al presente Titolo II del R.E. relative alla concessione.

Per effetto dei lavori concessi in variante non possono essere modificati i termini per l'inizio e la ultimazione dei lavori fissati in prima istanza.

Art. 36 - Variazioni degli operatori durante l'esecuzione dei lavori.

Qualunque variazione degli operatori rispetto a quanto notificato in ottemperanza al precedente Art. 34 deve essere comunicata al Sindaco entro il termine di 15 giorni dall'avvenuta variazione.

Art. 37 - Permesso di abitabilità o di agibilità

Per gli edifici nuovi o trasformati, destinati all'abitazione, ad attività produttive o commerciali, a servizi pubblici o comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di merci, come pure al ricovero di animali, è necessario il permesso di abitabilità (per gli usi U1, U2, U3, A1) o di agibilità (per tutti gli altri usi previsti dal PRG) prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso.

Per ottenere il permesso di abitabilità o di agibilità, il titolare della concessione deve indirizzare al Sindaco apposita domanda quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico.

Il Sindaco accerta che i lavori eseguiti siano conformi alla concessione e, qualora non sussistano impedimenti, rilascia il permesso di abitabilità o di agibilità, dopo che il titolare della concessione abbia provveduto alla corresponsione integrale del contributo di concessione e degli altri oneri eventualmente dovuti.

Art. 37 bis - Controlli sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività e con permesso di costruire⁽¹¹⁾

1) Verrà effettuato, da parte del Funzionario dello Sportello Unico dell'Edilizia, il controllo formale su tutte le DIA pervenute entro 30gg dalla presentazione della DIA stessa, così come disposto dall'art. 11 della L.R. 31/02 e con le modalità in esso contenute;

2) Contemporaneamente al controllo formale e nel medesimo termine di 30gg, verrà effettuato anche il controllo di merito sui contenuti dell'asseverazione allegata alla DIA su tutte le DIA pervenute;

3) Verrà effettuato, da parte del Funzionario dello Sportello Unico dell'Edilizia, il controllo formale e di merito su tutte le richieste di permesso di costruire pervenute, entro 60gg. dalla presentazione, così come disposto dall'art. 13 della L.R. 31/02 e con le modalità in esso contenute;

4) Verrà effettuato, da parte del Funzionario dello Sportello Unico dell'Edilizia, il controllo formale e di merito su tutte le domande di rilascio di Certificato di Agibilità presentate entro 30gg dalla presentazione della domanda stessa, così come disposto dall'art. 22 della L.R. 31/02 e con le modalità in esso contenute.

5) Verranno sottoposte ad un controllo finale, a campione, il 30% delle DIA

⁽¹¹⁾ Articolo aggiunto con delibera del Consiglio Comunale n° 119/2003

soggette a certificato di agibilità, da eseguirsi mediante estrazione a sorte, effettuata entro il mese di luglio, relativamente alle domande di rilascio di Certificato di Agibilità presentate nel primo semestre, ed entro il mese di gennaio, relativamente alle domande di rilascio di Certificato di Agibilità presentate nel secondo semestre dell'anno precedente, dando atto che i controlli verranno eseguiti sul posto, entro 12 mesi dalla dichiarazione di fine lavori, in fase iniziale dal Funzionario dello Sportello Unico dell'Edilizia mediante verifica dimensionale, in attesa delle direttive regionali di cui all'art. 34 della L.R. 31/02, così come sostituito dall'art. 11 della L.R. 10/03, relative all'applicazione dei requisiti cogenti, dando atto altresì che della visita di controllo ne sarà data informazione all'interessato, ai sensi della L. 241/90, almeno 15gg. prima con avviso tramite raccomandata postale o notifica del Messo Comunale;

6) Verranno sottoposte ad un controllo finale, a campione, il 20% dei permessi di costruire, soggetti a certificato di agibilità, da eseguirsi mediante estrazione a sorte, effettuata entro il mese di luglio, relativamente alle domande di rilascio di Certificato di Agibilità presentate nel primo semestre, ed entro il mese di gennaio, relativamente alle domande di rilascio di Certificato di Agibilità presentate nel secondo semestre dell'anno precedente, dando atto che i controlli verranno eseguiti sul posto, entro 12 mesi dalla dichiarazione di fine lavori, in fase iniziale dal Funzionario dello Sportello Unico dell'Edilizia mediante verifica dimensionale, in attesa delle direttive regionali di cui all'art. 34 della L.R. 31/02, così come sostituito dall'art. 11 della L.R. 10/03, relative all'applicazione dei requisiti cogenti, dando atto altresì che della visita di controllo ne sarà data informazione all'interessato, ai sensi della L. 241/90, almeno 15gg. prima con avviso tramite raccomandata postale o notifica del Messo Comunale;

7) Oltre alle quote suddette verranno sottoposte al controllo finale quei permessi di costruire e DIA, dei quali il responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, ritenga necessario ogni qual volta sorga un ragionevole dubbio sulle legittimità di quanto esaminato;

8) Al fine di favorire il corretto svolgimento delle procedure di controllo e verifica delle pratiche edilizie da parte dello Sportello Unico dell'edilizia, il Dirigente del Servizio, ove necessario e richiesto, potrà emettere specifiche dettagliate disposizioni sull'organizzazione delle operazioni e sulle modalità attuative alla presente norma;

9) Il presente articolo fa salve le disposizioni e competenze di istituto relative ai controlli per la prevenzione e repressione degli abusi edilizi, così come previsto in merito dalla normativa regionale e statale.

Art. 38 - Certificato d'uso.

Coloro i quali abbiano titolo alla concessione edilizia possono richiedere al Sindaco un certificato in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area e gli immobili interessati.

Il certificato d'uso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 39 - Richiesta dei punti fissi di linea e di livello.

Prima di iniziare i lavori per interventi di NC1, NC2 e per la realizzazione di

recinzioni il titolare del titolo abilitativo è tenuto a richiedere al Comune la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione nonché per l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione.

Dovrà inoltre chiedere agl'enti (o aziende) gestori dei servizi, i punti d'immissione degli scarichi nella fognatura pubblica (ove esista) ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Le operazioni, di cui al primo comma del presente articolo, sono eseguite da personale messo a disposizione dal committente e dall'assuntore dei lavori, sotto la sorveglianza di un tecnico comunale, entro 30 giorni dalla richiesta.

Tutte le spese sono a carico del richiedente.

Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto.

Trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma 3, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il Direttore dei Lavori trasmetterà al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello e gli allineamenti del fabbricato riferite ai capisaldi individuati.

Art. 40 - Cautela dell'interesse pubblico durante i lavori.

Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, deve essere affissa in vista del pubblico una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori.

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei tecnici comunali preposti alla sorveglianza i tipi del progetto in corso di esecuzione muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi.

I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge.

E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di osservare e fare osservare tutte le cautele per evitare il pericolo di danni a persone o cose nonché il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di prevenzione infortuni, nonché di essere presente in cantiere quanto vi siano stabilmente impiegati più di dieci addetti o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

Il Sindaco, qualora accerti l'inosservanza della normativa vigente in materia di sicurezza del lavoro, ne riferisce agli organi competenti; in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, il Sindaco provvede ad ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 41 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.

I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni nelle condizioni

prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali di edilizia e di igiene. Qualora tali condizioni venissero a mancare, il Sindaco può ingiungere ai proprietari stessi di provvedere alle opportune riparazioni.

Art. 42 - Numeri civici.

L' Amministrazione Comunale assegna il numero civico da apporsi a spese del proprietario. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico o di uso pubblico ad un'altezza variabile da due a tre metri dal piano di calpestio del piano terra e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

TITOLO III - PENALITA', NORME TRANSITORIE E FINALI⁽¹²⁾

Art. 43 - Sanzioni

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni di cui all'art. 7 bis del T.U. ordinamento Enti Locali – D.Lgs. 267/2000, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

Con apposito atto deliberativo il Comune stabilisce l'entità delle sanzioni corrispondenti ad ogni singola violazione.

Art. 44 - Tolleranze

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, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.

La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati per caratteri storici ed ambientali.

Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

Art. 45 - Prescrizione di abusi edilizi minori

Si ritengono sanate a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie 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.

Il termine di prescrizione delle opere interne, di cui all'art. 26 della L. 47/85, abusivamente eseguite, è di anni cinque.

E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni ivi previste, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Art. 46 - Entrata in vigore del Regolamento.

Le precedenti norme in materia, contrastanti col presente Regolamento, sono abrogate.

Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano ai progetti edilizi, presentati prima della sua entrata in vigore e rimangono sottoposti alla disciplina previgente.

Nel periodo compreso fra l'esecutività della delibera di approvazione del R.E. e la sua effettiva entrata in vigore è ammessa la presentazione di pratiche edilizie conformi al presente R.E. e non in contrasto con quello previgente.

Il presente Regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo a quello di sua esecutività, ad esclusione delle definizioni provenienti da norme sovraordinate, comprese negli articoli dal 4 al 9, che sono immediatamente esecutive.

⁽¹²⁾ Gli articoli del presente titolo sono stati modificati con delibera. del C.C. n° 73/2004

COMUNE DI CENTO
REGOLAMENTO EDILIZIO
Parte seconda: ALLEGATI

Domande di concessione edilizie. Documenti e procedure

Tutte le domande di concessione edilizia, comprese le autorizzazioni, devono essere presentate in appositi moduli distribuiti dall'Ufficio Tecnico comunale ed essere corredate della sottoelencata documentazione. Si raccomanda inoltre di far vistare le pratiche da un responsabile della Ripartizione Edilizia-Urbanistica, preventivamente alla presentazione delle stesse all'Ufficio Protocollo.

- 1) INTERVENTI DA EFFETTUARSI FUORI DALL'AREA DEL CENTRO STORICO
 - a) Planimetria d'insieme aggiornata in scala 1:500 recante indicazioni sulle larghezze stradali, distanze dai confini, altezze dei fabbricati circostanti e allineamenti esistenti;
 - b) Planimetria della zona scala 1:2000 o 1:5000 dello strumento urbanistico vigente (P.d.F., o P.R.G., ecc.)
 - c) Piante quotate di tutti i piani in scala 1:100;
 - d) Tutti i prospetti esterni, con le quote delle altezze riferite al piano strada e al piano campagna;
 - e) Sezioni quotate in scala adeguata, e lungo le linee di maggior importanza dell'edificio (scale; ecc.);
 - f) Schema degli impianti igienico-sanitari e delle fognature domestiche;
 - g) Relazione illustrativa con indicazione dei materiali da impiegare e riassunto dei dati tecnici di progetto (superfici, indici, area coperta, volume, superficie utile, ecc.);
 - h) Certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari per il titolo di proprietà, o altro certificato in caso di titolo diverso da quello di proprietà;
 - i) Per le costruzioni in zona agricola occorre presentare il certificato di imprenditore agricolo a titolo principale. Nel caso di ampliamento ad uso

residenziale occorre presentare stato di famiglia aggiornato, relazione del richiedente con le motivazioni della richiesta, documentazione fotografica dell'esistente, atto d'obbligo sottoscritto dal richiedente per utilizzo familiare dell'ampliamento richiesto;

- l) In caso di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso o nuova costruzione di fabbricati per insediamenti produttivi (comprese le attività artigianali) dovrà essere allegata una relazione tecnica inerente l'attività svolta e dovrà essere allegato, debitamente compilato, lo stampato per la Medicina del Lavoro;
- m) Per gli interventi da eseguirsi sull'esistente oltre alla documentazione sopra citata, occorre:
 - computo metrico estimativo dei lavori da eseguire per le pratiche soggette agli oneri del costo di costruzione di cui all'art. 6 della legge 10/77;
 - sugli elaborati grafici deve essere specificata la destinazione d'uso attuale dei locali;
 - adeguata documentazione fotografica;
- n) Per gli interventi sul confine, o a distanza minore da quella consentita per legge e regolamenti, occorre presentare autorizzazione scritta di consenso del confinante, con firma autenticata nei modi stabiliti dalla legge.

PER GLI INTERVENTI DA EFFETTUARSI IN CENTRO STORICO, dovrà essere presentato il piano unitario redatto su una o più unità operative di intervento individuate con apposito perimetro nella tavola C del Piano Particolareggiato.

Il piano unitario comprende i seguenti elaborati:

- 1) Planimetria nella scala 1:50 e particolari tecnici nella scala 1:20 con indicazioni precise del trattamento delle superfici esterne ed interne, delle sistemazioni a verde ecc. con indicazioni precise delle destinazioni d'uso previste ai vari piani dell'edificio;
- 2) Prospetti e sezioni nella scale 1:50 con indicazioni precise delle rifiniture murarie esterne, degli intonaci, degli infissi (particolari tecnici alla scala 1:20) delle coperture, ecc.;
- 3) Particolari architettonici esecutivi nella scala 1:20 a seconda delle parti interessate dall'intervento con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento delle strutture;
- 4) Rilievo dello stato di fatto nelle scale 1:100 e 1:50 (piante 1:50 (prospetti e sezioni), 1:20 (particolari costruttivi e architettonici) composti da:

A.3.

- a) rilievo stratigrafico dei vari piani dell'edificio, coperture e sotterranei compresi, nella scala 1:100 e 1:50;
 - b) rilievo delle facciate e delle fronti interne e retrostanti nella scala 1:50;
 - c) sezioni indicative longitudinali e trasversali nella scala 1:100 e 1:50;
 - d) sezioni stradali e altimetria volumetrica nella scala 1:100 e 1:50;
 - e) rilievo del verde, con indicazione delle essenze e relative dimensioni, rilievo e indicazione di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, esedre fontane, dislivelli, pavimentazioni, ecc.) nella scala 1:50;
 - f) rilievo delle rifiniture interne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, ecc.
- 5) documentazione storica e storiografica dell'unità edilizia per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ripristino tipologico:
- planimetrie, piante, rilievi antichi, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca, ecc.
- 6) Rilievo a semplice contorno (solo per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo e ripristino tipologico): piante, alzati e sezioni in cui sia messo in evidenza grafica qualsiasi traccia o elemento architettonico palese e recuperato attraverso uno specifico sondaggio (compatibile con la consistenza statica dell'edificio) onde evidenziare, attraverso la lettura filologica, i vari processi di trasformazione che l'unità edilizia ha subito nel tempo: 1:50;
- 7) Ampia documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno, dell'interno e dell'insieme.
- 8) Relazione con indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire per il restauro, consolidamento, ristrutturazione, utilizzazione, destinazione d'uso previste dei vari piani dell'edificio e con le eventuali precisazioni e verifiche dei tipi e dei gradi di intervento del Piano.

ELABORATI RICHIESTI PER L'INTERVENTO SU SINGOLE PROPRIETA' CATASTALI:

- 1) Gli elaborati del Piano unitario, a cui fa riferimento l'intervento, con le modalità previste nei commi precedenti;
- 2) Gli elaborati relativi alle trasformazioni previste dall'intervento su singole proprietà catastali.

Gli elaborati di cui al punto 2) dovranno essere redatti con un sistema di rappresentazione atto a consentire un preciso raffronto con lo stato attuale, ed un preciso riferimento con il progetto del Piano Unitario di

A.4.

cui al punto 1):

TUTTI I DISEGNI DEVONO ESSERE PRESENTATI IN QUATTRO COPIE DI CUI UNA IN BOLLO.

LA MANCANZA DI UNO DEI DOCUMENTI O ELABORATI SOPRA INDICATI COMPORTA DA PARTE DEL COMUNE LA RICHIESTA DELL'ADEGUAMENTO. TALE RICHIESTA INTERROMPE IL TERMINE DI LEGGE PREVISTO.

SI PRECISA INOLTRE CHE LE PRATICHE EDILIZIE MANCANTI DEGLI ELABORATI SOPRA RICHIESTI NON POSSONO ESSERE PRESE IN ESAME DALLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE.