



COMUNE DI MONTEVARCHI  
PROVINCIA DI AREZZO

**DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 29 DEL 23/03/2017**

**OGGETTO: REGOLAMENTO EDILIZIO 2017 DEL COMUNE DI MONTEVARCHI – APPROVAZIONE**

L'anno 2017, il giorno ventitre del mese di Marzo alle ore 14:00 nella Palazzo del Podestà si è riunito il Consiglio Comunale.

Risultano presenti:

		Pres.	Ass.
CHIASSAI SILVIA	Sindaco	X	
ROSSI CLAUDIO	Presidente	X	
ALLEGRUCCI LORENZO	Consigliere	X	
BECATTINI LORENZO	Consigliere	X	
VELOTTO ARTURO	Consigliere	X	
BENCINI ALESSANDRA	Consigliere	X	
LUCCHESINI FRANCESCA	Consigliere	X	
RENZI FRANCESCO	Consigliere	X	
GHEZZI MARIO	Consigliere	X	
LOMBARDI TIZIANA	Consigliere		X
PESUCCI ANDREA	Consigliere		X
RICCI PAOLO ANTONIO	Consigliere	X	
GRASSO FRANCESCO MARIA	Consigliere		X
NORCI CARLO	Consigliere	X	
BERTINI ELISA	Consigliere		X
NERI FRANCESCA	Consigliere	X	
CAMICIOTTOLI FABIO	Consigliere	X	
TOTALE		13	4

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale, Claudio Rossi.

Partecipa alla seduta il Il Segretario Generale, Dott.ssa Milaneschi Rita.

Partecipa alla seduta il Segretario della Presidenza del Consiglio Comunale.

Assessori presenti : Bucci, Bucciarelli

Spiega l'ass Bucci: fondamentalmente ci siamo allineati alle norme sulla semplificazione, le norme prevedono un rimando dinamico a quelle regionali e nazionali.

Siamo entrati a fare delle considerazioni sul patrimonio edilizio esistente adeguandoci alla legge antisismica.

Fa degli esempi per far comprendere meglio il significato delle cose dette.

Parla poi l'arch. Scrascia che fa la storia dell'evoluzione normativa e spiega come tecnicamente sia avvenuto l'adeguamento

Il C.re Camiciottoli fa alcune osservazioni in particolare cita diversi articoli sui quali trova dei limiti. Lamenta il mancato confronto col Consiglio. Esprime perplessità sull'operazione compiuta. Elenca i punti critici: art 5 co 2 punto 1 restrittivo per i cittadini rispetto alla LRT 65. Poi ancora cita altri articoli, in particolare gli articoli sul risanamento conservativo non sono in linea col nostro Regolamento Urbanistico. Le norme sulle distanze, anche queste non sono in linea.

La con.re Neri: mi ero espressa approccio pericoloso legare il nostro Regolamento edilizio alla sopraggiunta norma. Fa esempi concreti di quello che intende dire.

Non vedo il SUE nel Regolamento edilizio. Ho poi delle perplessità sulla questione delle sanatorie. Lamenta infine alcune mancanze rispetto ad altre misure ad es gli allineamenti degli edifici. Concorda sulla rateizzazione come da norma di legge.

Risponde ass Bucci: abbiamo incontrato il Collegio dei geometri, abbiamo coinvolto tutti. Per le rate ricordo che le sei rate sono il massimo previsto dalla legge, il SUE è previsto nel regolamento, per le altezze ricordo che la norma esisteva anche prima, il Regolamento urbanistico è quello che regola. Vedremo il nuovo regolamento alla verifica dei fatti, ma siamo disposti a modificarlo se serve.

Risponde l'arch Scrascia, il quale spiega che il Regolamento edilizio definisce i concetti con valenza generale: quello che si può fare o no in concreto lo dice il Regolamento urbanistico. I gazebi ecc sono definiti dalla LRT, qui ci sono le misure, le entità. L'art 21 del Regolamento edilizio vigente dà il glossario. Risponde poi sulle distanze e sulle altezze. Per le sanatorie vale la doppia conformità alle norme attuali e a quelle del tempo di costruzione. Chiude sulla R1 e R2. Oggi è zona sismica, allora non lo era.

La co.re Neri ringrazia: doveva essere rivisto questo regolamento, comunque, detto questo, dovevano essere approfonditi alcuni aspetti, la normativa non chiarisce abbastanza alcuni punti.

Il co.re Camiciottoli: oggi si dice superiorità del Regolamento urbanistico su quello edilizio, io li vedo paralleli e quindi ci leggo possibili conflitti. Legge poi la norma sul SUE e ribadisce che così non risulta chiaro chi risponde. Interviene critico anche sulla sanatorie.

Interviene l'ass. Bucci, su sollecitazione dell'intervento del co.re Camiciottoli, e spiega le problematiche dell'ufficio e le norme sulla sanatoria.

Replica anche l'arch. Scrascia alle osservazioni della co.re Neri sulle sanatorie.

Il co.re Camiciottoli: mi si attribuiscono cose che non ho detto. Alcuni Consigli comunali hanno invece regolato le diverse situazioni.

Interviene il co.re Ricci: serviva il Regolamento edilizio, il lavoro svolto è positivo sia dell'assessorato che degli uffici; io dico solo che il risultato è inferiore alle aspettative.

Ripercorre i vari punti ed esprime le sue opinioni in merito.

Un'occasione persa. Chiediamo che si possa rivedere il regolamento per disciplinare cosa manca.

Replica l' assessore Bucci: noi pensiamo di aver fatto bene.

Replica la co.re Neri che invita a fare osservazioni ulteriori: voto a favore perché bisogna andare oltre.

Il co.re Norci: voto favorevole sono positivamente impressionato, vedremo cosa succederà

Interviene il co.re Camiciottoli che dice che si vota il regolamento articolo per articolo

Il co.re Renzi chiede che non si voti articolo per articolo, ma per singole parti

Anche il co.re Allegrucci chiede il voto per singole parti

Il co.re Ricci è d'accordo

Il Presidente del Consiglio mette in votazione il regolamento in 4 parti con il sistema di votazione elettronica.

Si pone in votazione la parte I Disposizioni generali  
dichiarazioni di voto nessuna

presenti 13

votanti 13

a favore 13 unanimi

contrari 0

astenuti 0

Si vota la parte II Definizioni

dichiarazione di voto del co.re Camiciottoli: voto di astensione per quanto detto (distanze risanamento conservativo art 5 mancanza di glossario altezze centri storici)

presenti 13

votanti 13

a favore 11 (Chiassai Rossi Allegrucci Becattini Bencini Ghezzi Lucchesini Renzi Velotto Norci e Neri )

contrari 0

astenuti 2 (Ricci e Camiciottoli)

Si vota la parte III Titoli edilizi e procedimenti

dichiarazione di voto Camiciottoli a favore

presenti 13

votanti 13

a favore 13 unanimi

contrari 0

astenuti 0

Si vota la parte IV Esecuzione dei lavori

dichiarazione di voto del C.re Camiciottoli: astensione, va rivista la ultimazione lavori

presenti 13

votanti 13

a favore 10 (Chiassai Rossi Allegrucci Becattini Bencini Ghezzi Lucchesini Renzi Velotto e Norci)

contrari 0

astenuti 3 (Ricci Camiciottoli e Neri)

### **Il Presidente pone in votazione l' atto finale nel suo complesso**

dichiarazione di voto del C.re Camiciottoli: ci asteniamo, apprezziamo l'impegno, ma mancano alcune cose importanti es sanatorie oneri di urbanizzazione ecc

Il C.re Becattini: voto favorevole, per il rilancio di un settore in crisi è uno strumento importante

Il C..re Ricci: sottolinea l'auspicio che si possa avere un confronto anche dopo il regolamento approvato

Il C.re Velotto: a favore è un regolamento snello agile per addetti ai lavori e cittadini

presenti 13

votanti 13

a favore 11 (Chiassai Rossi Allegrucci Becattini Bencini Ghezzi Lucchesini Renzi Velotto Norci e Neri )

contrari 0

astenuti 2 (Ricci e Camiciottoli)

Si vota l'immediata esecutività:

presenti 13

votanti 13

a favore 13 unanimi

Il Consiglio comunale termina i suoi lavori alle ore 1. 34

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **Premesso che:**

- in Italia, storicamente, la regolamentazione degli aspetti urbanistico – edilizi deriva dal Regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico generale;
- in particolare, il Regolamento edilizio costituisce lo strumento dal contenuto vario, attraverso il quale si disciplinano prevalentemente gli aspetti tecnico-estetici, igienico-sanitari, di vivibilità degli immobili, nonché le regole per la presentazione delle istanze, ma che possono contenere anche le definizioni dei parametri mediante i quali si possono concretizzare le previsioni dello strumento urbanistico generale;

**Dato atto che** il D.P.R.380/2001 ( c.d. Testo Unico dell'edilizia) e successive modificazioni dispone che i *“Comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa”*, emanano il Regolamento edilizio che deve contenere *“la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico estetiche, igienico sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi”* (art. 4);

**Considerato che**, in materia edilizia, la Regione Toscana nel corso degli anni ha emanato varie leggi, partendo dalla L.R.52/1999, contenente poco più di quaranta articoli, fino ad arrivare alla L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni, in cui gli articoli sono più che raddoppiati e che, pertanto, da una normativa che lasciava ampio spazio alla regolamentazione comunale si è passati nel corso del tempo a disposizioni sempre più dettagliate e puntuali, tali da rendere il margine di intervento comunale sempre più ristretto;

**Preso atto, fra l'altro, che** il Regolamento Edilizio del Comune di Montevarchi, entrato in vigore con la Del.C.C.n.8 del 09.01.2004, è stato redatto in vigenza della L.R.52/1999 (sopra richiamata) e ad essa faceva espresso riferimento;

**Constatata** negli anni l'obiettivo difficoltà di mantenere il testo del Regolamento edilizio aggiornato ed in linea con la normativa vigente, derivante dal susseguirsi, in modo spesso frammentario e disorganico, di interventi legislativi (a livello nazionale e regionale) e dai conseguenti problemi interpretativi oltre che di raccordo fra le varie disposizioni di rango differente;

**Considerato che** il 15.05.2015 è entrato in vigore il *“Regolamento in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio”* D.P.G.R.64/R/2013 che detta parametri edilizi ed urbanistici uniformi per l'intero territorio regionale della toscana, così determinando la prevalenza di tali definizioni rispetto a quelle riportate negli strumenti di pianificazione e negli atti di governo del territorio attualmente vigenti;

**Considerato, inoltre, che** il 18.11.2016 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il *Regolamento edilizio tipo*, cioè un documento, contenente l'indice cui i Comuni dovranno rifarsi per la stesura dei regolamenti e le 42 definizioni standardizzate, che dovrebbe avere lo scopo di semplificare e uniformare in tutto il territorio nazionale gli attuali numerosissimi regolamenti edilizi comunali, dotandoli di un repertorio di definizioni uniformi;

**Ritenuto quindi opportuno** modificare il Regolamento Edilizio attualmente vigente evitando il riferimento puntuale alle specifiche leggi, soggette a continui mutamenti, operando una tecnica normativa di rimando dinamico alle norme nazionali e regionali vigenti che, peraltro, come sopra brevemente accennato, lasciano alla potestà comunale uno spazio di manovra piuttosto contenuto;

**Precisato che** a partire dall'anno 2005 il Comune di Montevarchi è stato dichiarato zona soggetta a rischio sismico (sebbene in terza classe con rischio medio-basso) e, quindi, soggetta al rispetto delle norme in materia di adeguamento sismico per ristrutturazioni importanti e nuove costruzioni;

**Considerato, tuttavia, che** tale adeguamento ad oggi risulta difficoltoso per la stragrande maggioranza degli edifici poiché la classificazione degli stessi riportata nello strumento urbanistico generale non ha potuto evidentemente tenere conto della modifica sopra richiamata essendo antecedente alla mappatura del Comune di Montevarchi fra le zone sottoposte a rischio sismico;

**Ritenuto opportuno, quindi,** adeguare ai sensi della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni le definizioni degli interventi relativi alla Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Re1) e di tipo 2 (Re2), proprio per consentire un più agevole adeguamento alla normativa antisismica degli edifici ad essa soggetti;

**Precisato comunque che** gli edifici soggetti agli interventi Re1 ed Re2 sono edifici realizzati a partire dagli anni '60, perlopiù di scarso pregio, per i quali non si ravvisa una particolare necessità di salvaguardia del carattere identitario, essendo piuttosto preminente l'interesse della sicurezza statica, accentuata dagli eventi calamitosi degli ultimi anni;

**Considerato, dunque, che** la modifica del Regolamento edilizio risponde a varie esigenze fra le quali quella di semplificare il testo normativo in modo da renderlo strumento di più agile consultazione sia per i tecnici professionisti esterni che per gli Uffici Comunali tenuti ad applicarlo, nonché a quella di evitare, tramite la tecnica del rimando dinamico alle norme regionali vigenti, una duplicazione di discipline con il conseguente rischio di creare uno strumento confliggente con le norme sovra ordinate;

**Ritenuto opportuno** intervenire sul vigente Regolamento edilizio anche per evitare difficoltà interpretative fra norme di rango differente, per assicurare uniformità di trattamento e conseguentemente per consentire una riduzione dei tempi di verifica della conformità alle norme nell'ambito dell'istruttoria tecnica delle pratiche;

**Preso atto che,** in conseguenza del periodo di forte crisi economica che negli ultimi anni sta investendo il settore edilizio, risulta necessario, per andare incontro alle sollecitazioni che provengono sia dai cittadini che dalle imprese, modificare il numero delle rate attualmente previste per il pagamento dei contributi concessori (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione), passando da quattro a sei rate, in modo da diluire nel tempo la somma dovuta così come previsto dalla legge regionale sopra richiamata;

**Dato atto che il *Regolamento edilizio 2017*** allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale:

- sostituisce integralmente il vigente Regolamento lasciando invariato il contenuto dell'*ex art.21 "il glossario della progettazione"* (che nel ***Regolamento edilizio 2017*** ha acquisito il numero di art.6);
- non modificando la disciplina sugli aspetti igienico-sanitari contenuti nell'*ex art.21* sopra richiamato (ora art.6), non necessita dell'acquisizione del parere della locale Azienda Sanitaria;

**Visti** i seguenti riferimenti normativi:

- il D.P.R.380/2001 e successive modificazioni ed integrazione;
- il D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazione;
- la L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazione;
- i Regolamenti di attuazione della L.R.1/2005 tuttora in vigore;

**Dato atto che** la presente delibera non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

**Acquisito** il parere favorevole del Dirigente del Settore Urbanistica – Lavori Pubblici - Ambiente in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

**Visto** il parere del Dirigente Settore Economico Finanziario in ordine alla regolarità contabile della presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero così come modificato dall'art. 3, co.1, lett. b), L. 213/2012;

**Visto** il parere favorevole a maggioranza della Commissione assetto del territorio ambiente e LL.PP. in data 13.03.2017;

**Visto** l'esito delle votazioni, espresse in forma palese mediante votazione elettronica, **per le seguenti parti normative :**

**parte I Disposizioni generali**

presenti 13  
votanti 13  
a favore 13 unanimi  
contrari 0  
astenuti 0

**Parte II Definizioni**

presenti 13  
votanti 13  
a favore 11 (Chiassai Rossi Allegrucci Becattini Bencini Ghezzi Lucchesini Renzi Velotto Norci e Neri )  
contrari 0  
astenuti 2 (Ricci e Camiciottoli)

**Parte III Titoli edilizi e procedimenti**

presenti 13  
votanti 13  
a favore 13 unanimi  
contrari 0  
astenuti 0

**Parte IV Esecuzione dei lavori**

presenti 13  
votanti 13  
a favore 10 (Chiassai Rossi Allegrucci Becattini Bencini Ghezzi Lucchesini Renzi Velotto e Norci)  
contrari 0  
astenuti 3 (Neri Ricci e Camiciottoli)

**Visto l'esito della votazione complessiva finale**, espressa in forma palese mediante votazione elettronica

presenti 13  
votanti 13

a favore 11 (Chiassai Rossi Allegrucci Becattini Bencini Ghezzi Lucchesini Renzi Velotto Norci e Neri )  
contrari 0  
astenuti 2 (Ricci e Camiciottoli)

## **DELIBERA**

1. **di approvare**, per quanto espresso in narrativa, il *Regolamento Edilizio 2017* come risulta nel testo allegato al presente provvedimento, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
2. **di stabilire** che le disposizioni del *Regolamento Edilizio 2017* si applicano ai titoli di tipo asseverato ed alle istanze edilizie depositate successivamente alla sua entrata in vigore ovvero a decorrere dalla pubblicazione all'albo pretorio del presente atto;
3. **di pubblicare** il *Regolamento Edilizio 2017* sul sito internet istituzionale secondo le disposizioni di legge;
4. **di dichiarare**, con separata votazione, resa in forma palese mediante votazione elettronica:  
presenti 13  
votanti 13  
a favore unanimi  
la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267 del 18.08.2000;
5. **di inoltrare**, copia della presente deliberazione al Settore Urbanistica – Lavori Pubblici – Ambiente per quanto di competenza

IL IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Milaneschi Rita

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
COMUNALE  
Claudio Rossi

*Le firme, in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Montevarchi ai sensi dell'art 22 del D.Lgs 82/2005.*



COMUNE DI MONTEVARCHI  
PROVINCIA DI AREZZO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

allegato alla proposta di Deliberazione di  
Consiglio Comunale n° 24 del 27/02/2017

**OGGETTO:** REGOLAMENTO EDILIZIO 2017 DEL COMUNE DI MONTEVARCHI –  
APPROVAZIONE

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, si esprime parere favorevole per quanto di competenza in ordine alla regolarità tecnica del provvedimento in oggetto.

Annotazioni:

Montevarchi, 28/02/2017

IL RESPONSABILE  
Scrascia Domenico Bartolo / ArubaPEC S.p.A.



COMUNE DI MONTEVARCHI  
PROVINCIA DI AREZZO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE  
E ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

allegato alla proposta di Deliberazione di  
Consiglio Comunale n° 24 del 27/02/2017

**OGGETTO:** REGOLAMENTO EDILIZIO 2017 DEL COMUNE DI MONTEVARCHI –  
APPROVAZIONE

Si attesta, ai sensi dell'art. 153, comma 5, del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, la regolare copertura finanziaria nel Bilancio Comunale della spesa di cui al provvedimento in oggetto, per l'importo complessivo di , risultante nel sottoscritto prospetto.

Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera b), Legge 213/2012, si esprime parere non dovuto per quanto di competenza in ordine alla regolarità contabile del provvedimento in oggetto.

*Entrata*

Prenotazione	Anno	Capitolo	Oggetto capitolo	Importo	CIG	CUP

*Spesa*

Prenotazione	Anno	Capitolo	Oggetto capitolo	Importo	CIG	CUP

Annotazioni:

Montevarchi, 28/02/2017

Il Responsabile del Servizio Finanziario  
DEVENTI GABRIELE / ArubaPEC S.p.A.

Comune di Montevarchi - Provincia di Arezzo

*Settore Urbanistica – Lavori Pubblici – Ambiente*

*Servizio Edilizia e controllo sull'attività edilizio-urbanistica*

## **REGOLAMENTO EDILIZIO 2017**

## PARTE PRIMA. DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1. contenuti e finalità del regolamento edilizio

Art.2. sanzioni sulla mancata applicazione del regolamento edilizio

## PARTE SECONDA. DEFINIZIONI

Art.3. parametri edilizi

Art.4. interventi di trasformazione edilizia e urbanistica

Art.5. interventi di sistemazione degli spazi aperti pertinenziali ivi compresi i parcheggi privati all'aperto o interrati

Art.6. il glossario della progettazione

## PARTE TERZA. TITOLI EDILIZI E PROCEDIMENTI

Art.7. titoli abilitativi all'esecuzione di opere edilizie

Art.8. modalità di presentazione delle istanze e alcune prescrizioni relative ai procedimenti amministrativi

Art.9. documentazione minima

Art.10. opere urgenti

Art.11. disciplina sulla proroga dei titoli edilizi

Art.12. contributi

## PARTE QUARTA. ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.13. disciplina del cantiere

Art.14. inizio dei lavori

Art.15. ultimazione lavori

Art.16. altri adempimenti

## **PARTE PRIMA. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art.1. contenuti e finalità del regolamento edilizio**

1.1. Il presente Regolamento edilizio è ispirato a criteri di snellezza delle procedure e al principio della responsabilità degli operatori pubblici, dei professionisti e delle figure incaricate dell'esecuzione dell'opera, mediante l'esplicitazione dei compiti e dei controlli nelle diverse fasi del processo edilizio, nell'intento di conseguire la migliore qualità dei progetti nel quadro di una permanente ricerca della qualità architettonica degli edifici, degli spazi pubblici e del territorio aperto.

1.2. Il presente Regolamento edilizio integra la normativa urbanistico edilizia nazionale e regionale e le norme degli strumenti urbanistici generali e attuativi.

1.3. Il Comune a tutela degli interessi dei singoli cittadini e degli interessi pubblici e collettivi, si avvale degli strumenti dello Sportello unico dell'Edilizia e degli organi consultivi tecnici così come disciplinati dalla normativa urbanistico edilizia nazionale e regionale.

1.4. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale non istituisca la Commissione Edilizia ai sensi dell'art.148 della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni, tutte le relative funzioni sono svolte da una Commissione e/o da una Conferenza dei Servizi Interna, formata dai Responsabili dei procedimenti e dai vari Responsabili dei Servizi.

### **Art. 2. sanzioni sulla mancata applicazione del regolamento edilizio**

2.1. Le infrazioni alle norme del presente Regolamento edilizio, quando non sanzionate da specifiche norme statali, regionali e regolamentari, comportano l'applicazione di una sanzione amministrativa. La sanzione amministrativa è graduata, a seconda dell'entità della violazione, da un minimo di 25 (venticinque) euro ad un massimo di 500 (cinquecento) euro ai sensi del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni. Con apposita Deliberazione la Giunta Comunale definisce le sanzioni amministrative da applicare alle diverse infrazioni, anche raggruppate per gruppi omogenei, con riferimento alla loro gravità in termini di lesione degli interessi pubblici e collettivi.

## PARTE SECONDA. DEFINIZIONI

### Art.3. parametri edilizi

3.1. Nella progettazione degli interventi edilizi e per le relative verifiche di conformità, ai sensi del presente Regolamento, devono applicarsi, oltre ai **parametri edilizi unificati riportati e disciplinati nel Regolamento Regionale n.64/R/2013 e successive modificazioni e integrazioni**, di attuazione della legge regionale sulle norme per il governo del territorio, le seguenti definizioni:

#### - superficie lorda utile virtuale (sluv)

3.2. La superficie utile lorda virtuale (sluv) individua, in termini di superficie utile lorda, la consistenza edilizia di un fabbricato esistente che deve essere sottoposto a demolizione. Deve essere, pertanto, utilizzata esclusivamente al solo fine di stabilire la quantità di mq di superficie utile lorda di cui è composto un edificio sottoposto a demolizione e ricostruzione. La sluv si calcola dividendo il volume geometrico del fabbricato fuoriterza per la corrispondente altezza virtuale. Non sono comprese nel computo del volume geometrico del fabbricato le parti aperte anche da un solo lato, per gli edifici realizzati con le norme del presente regolamento, su due lati, per gli edifici realizzati con le norme del PRG previgente, i volumi tecnici, riferiti a qualunque destinazione d'uso, e le serre di qualsiasi genere.

#### - distanze tra edifici

3.3.1. Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento congiungente le pareti frontistanti di due fabbricati quando tali pareti siano rilevanti, ai fini della determinazione di detta distanza, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dal D.M.1444/1968. Le distanze minime tra edifici sono stabilite come segue:

- nelle zone omogenee A per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;

- per i nuovi edifici ricadenti nelle altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

- sono ammesse distanze inferiori alla distanza minima assoluta di 10 m, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nel caso di edifici che formino oggetto di piani attuativi;

3.3.2. Per quanto sopra esposto valgono le seguenti precisazioni:

- ai fini della determinazione della distanza minima, vanno presi in considerazione i punti più avanzati di entrambi gli edifici, compresi gli aggetti di ogni genere, con l'esclusione di pensiline e gronde non praticabili fino ad un aggetto massimo di 1 m;

- non si considerano pareti finestrate le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali, per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con altre norme vigenti in materia;

- non si considerano pareti finestrate i tratti di parete privi di finestrate, o comunque con i requisiti di cui al punto precedente, posti ad una distanza superiore a 5 m dalla finestra più prossima;

- non si considerano pareti finestrate i tratti di parete privi di finestrate, o comunque con i requisiti di cui ai due punti precedenti, sottostanti finestre, a partire da 1,20 m dal davanzale delle finestre medesime;

- non si considerano, ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art.886 del codice civile, i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a 3 m ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone;

- nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, sottoposti a piani di recupero, potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime, sempre che l'intervento non comporti peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'area.

3.3.3. Il rispetto della distanza minima tra edifici non si applica ai manufatti necessari per il superamento delle barriere architettoniche.

#### - distanze dai confini

3.4.1. Per distanza di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante. I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati negli strumenti urbanistici generali e attuativi.

3.4.2. Finalità ultima delle prescrizioni in materia di distanza dai confini è quella di garantire un assetto edilizio tale da consentire l'attuale e futuro rispetto delle norme in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari confinanti.

Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue e non eventuali diverse delimitazioni derivanti dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, fatti salvi i casi in cui la zona contigua sia di uso pubblico o preordinata all'esproprio.

3.4.3. Per quanto sopra esposto valgono le seguenti precisazioni:

- ai fini della determinazione della distanza minima, vanno presi in considerazione i punti più avanzati dell'edificio, compresi gli aggetti di ogni genere, con l'esclusione di pensiline e gronde non praticabili fino ad un aggetto massimo di 1 m;

- le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici e a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

#### - distanze dalle strade

3.5. Per distanza di un edificio dalla strada e/o dagli spazi pubblici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda non praticabili fino all'aggetto massimo di 1 m) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada e/o lo spazio pubblico. I valori della distanza minima degli edifici dalle strade e/o dagli spazi pubblici sono precisati dagli strumenti urbanistici generali e attuativi. In assenza di specifica prescrizione su tali strumenti, la distanza degli edifici dalle strade e/o dagli spazi pubblici dovrà rispettare l'allineamento esistente o, in mancanza di questo, dovrà essere:

- di 5 m, se l'edificio di nuova costruzione ricade entro il perimetro del centro abitato;
- pari a quella esistente, se l'edificio da ampliare o sopraelevare ricade entro il perimetro del centro abitato;
- conformemente alle prescrizioni del D.Lgs.285/1992 e del D.P.R.495/1992, se l'edificio ricade fuori dal perimetro del centro abitato.

#### - distanze da impianti ferroviari

3.6. Per le distanze minime da impianti ferroviari si richiamano le disposizioni dell'art.49 del D.P.R.753/1980.

#### - capacità edificatoria

3.7.1. Si definisce capacità edificatoria di un'area (sia essa già edificata o meno) la massima quantità di superficie lorda utile (slu) realizzabile sulla medesima.

3.7.2. Per quanto sopra esposto valgono le seguenti precisazioni:

- nel caso di aree per le quali gli strumenti urbanistici generali e attuativi prevedano un indice di utilizzazione fondiaria (if) o territoriale (it), la capacità edificatoria si determina applicando l'indice prescritto alla superficie del terreno;
- nel caso di immobili esistenti e comunque nelle aree per le quali gli strumenti urbanistici generali e attuativi non prevedano alcun indice di utilizzazione fondiaria o territoriale, la capacità edificatoria si determina in funzione della superficie lorda utile (slu) esistente;
- nel caso di immobili esistenti sottoposti a ristrutturazione urbanistica, o comunque a demolizione e ricostruzione, la capacità edificatoria dell'area si determina attraverso il calcolo della superficie utile lorda virtuale (sluv).

### **Art.4. interventi di trasformazione edilizia e urbanistica**

4.1. I tipi di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, sono definiti e disciplinati dalla normativa vigente in materia alla quale si rimanda integralmente salvo quanto di seguito disciplinato.

4.2. Gli interventi di **Risanamento conservativo** oltre agli interventi specificati all'art.135, co.2 lett.c) della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni comprendono i frazionamenti, gli accorpamenti, la costruzione di soppalchi e il mutamento della destinazione d'uso purché non compromettano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio.

4.3. Gli interventi di **Ristrutturazione edilizia** si definiscono **di tipo 1** gli interventi specificati all'art.134, co.1 lett.h) della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tali interventi comprendono inoltre:

- la costruzione di soppalchi, tettoie, balconi, ecc. ed ogni altro elemento che abbia la stessa consistenza strutturale;
- il rialzamento di 30 cm del sottotetto, che può essere portato fino ad un massimo di cm 60 al fine di renderlo abitabile;
- la realizzazione di autorimesse pertinenziali, ripostigli e cantine, locali per impianti tecnologici o volumi tecnici ubicati nel resede dell'edificio;
- la demolizione di volumi accessori e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza o in adiacenza al fabbricato principale, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio ed in nessun caso sul fronte principale prospiciente spazi pubblici;
- le sistemazioni delle aree di pertinenza con opere complementari agli usi dell'edificio principale, che non determinino aumento del volume, della superficie utile lorda o della superficie coperta, quali piscine, campi da tennis, ed altre attrezzature sportive.

4.4. Gli interventi di **Ristrutturazione edilizia** si definiscono **di tipo 2** gli interventi specificati all'art.134, co.1 lett.h) della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tali interventi, oltre a quelli già definiti per la Ristrutturazione edilizia di tipo 1, comprendono:

- la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici in addizione volumetrica sulla parte retrostante dell'edificio, in deroga agli indici, per una superficie utile complessiva massima di mq.9 e altezza non superiore a m.2,40, e senza che ciò comporti il costituirsi di superfetazioni non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio;
- il rialzamento di 30 cm del sottotetto, che può essere portato fino ad un massimo di 120 cm al fine di renderlo abitabile.

4.5. Nel rispetto delle specifiche tipologie d'intervento di cui sopra, le opere di Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e di tipo 2 possono comportare il mutamento della destinazione d'uso degli immobili e la trasformazione dell'organismo edilizio con incremento delle unità immobiliari, anche con frazionamenti e accorpamenti, aumento di superficie utile e la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile.

## **Art.5. interventi di sistemazione degli spazi aperti pertinenziali ivi compresi i parcheggi privati all'aperto o interrati**

5.1.1. Si considerano interventi di sistemazione degli spazi aperti pertinenziali di nuovi edifici o di edifici esistenti, le opere o i manufatti di carattere accessorio che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, sono destinati in modo durevole al servizio degli edifici al fine di renderne più agevole o funzionale l'uso e di accrescerne il valore e l'utilità.

5.1.2. Tali opere o manufatti per essere considerati pertinenziali devono presentare contemporaneamente i seguenti requisiti:

- modesta dimensione planivolumetrica rispetto al manufatto principale;
- ubicazione nell'area di sedime del fabbricato principale;
- assenza di carico urbanistico;
- caratteristiche tipologiche che ne garantiscano il requisito di accessibilità;
- insuscettibilità di utilizzo separato ed indipendente;
- incapacità di produrre reddito proprio.

5.1.3. Si considerano pertinenziali le seguenti opere:

- autorimesse, a servizio degli edifici esistenti o di nuova costruzione, anche se le stesse non rispettano tutti i requisiti sopra riportati;
- ripostigli e cantine ubicati nel resede dell'edificio, non superiori a 9 mq di superficie utile complessiva e altezza non superiore a mt.2,40, per ogni unità immobiliare;
- locali per impianti tecnologici o volumi tecnici ubicati nel resede dell'edificio;
- sistemazioni delle aree di pertinenza con opere complementari agli usi dell'edificio principale, che non determinino aumento del volume, della superficie utile lorda o della superficie coperta, quali piscine, campi da tennis, ed altre attrezzature sportive;
- le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;
- la perforazione di pozzi (escluso quelli per uso industriale);
- gli impianti pubblicitari per insegne di esercizio ubicati nel resede e non affissi all'edificio;
- le opere già indicate come di manutenzione straordinaria quando eseguite su aree scoperte o sugli elementi che ne fanno parte;
- le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.

5.2.1. Per la fruizione degli spazi aperti pertinenziali degli edifici, sono ammessi, e pertanto non sono conteggiabili in termini di superficie coperta, di volume o superficie utile lorda, manufatti accessori leggeri non vincolati al suolo (non è consentito alcun genere di fondazione) quali gazebo, pergolati leggeri e arredi da giardino, se gli stessi sono realizzati con le caratteristiche costruttive e di ingombro di seguito descritte e non siano realizzati sui fronti dell'edificio prospicienti spazi pubblici:

- si definisce gazebo un manufatto, di pertinenza degli edifici a carattere residenziale, costituito da una struttura verticale astiforme in metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato) o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno o ferro, completamente aperto sui lati ed avente altezza al colmo non superiore a 3 m e superficie coperta non superiore a 15 mq. Non è ammesso più di un gazebo per ogni resede di pertinenza. La superficie occupata dal gazebo, se pavimentata, è considerata superficie impermeabile.
- si definisce pergolato una struttura, di pertinenza di edifici di carattere residenziale, composta di elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato), idonea a consentire il sostegno del verde rampicante. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 10% della superficie libera e comunque non potrà essere superiore a 30 mq. E' comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato. L'assenza della previsione, fin dal progetto, del rampicante o la presenza di qualsiasi tipo di copertura esclude la struttura dalla definizione di pergolato. La superficie occupata dal pergolato, se pavimentata, è considerata superficie impermeabile.

5.2.2. Tali opere sono considerate di stretta pertinenza degli edifici residenziali, pertanto la modificazione della destinazione d'uso dell'edificio principale ne comporta la rimozione.

5.3.1. Si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, ecc.).

5.3.2. Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art.41-sexies della L.1150/1942 come sostituito dall'art.2, co.2 della L.122/1989 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori. Tale disposizione non si applica agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo, mentre per gli interventi di ristrutturazione edilizia, l'applicazione della suddetta norma è affidata agli strumenti urbanistici generali e attuativi.

## **Art.6. il glossario della progettazione**

abbaino e finestre a tetto

... *omissis* ...

aerazione e illuminazione naturale e artificiale dei locali

... *omissis* ...

aggetti di gronda, canali di gronda e pluviali

... *omissis* ...

allineamento della costruzione

... *omissis* ...

alloggio non abitabile

... *omissis* ...

altezza minima dei locali

... *omissis* ...

antenne televisive e parabole satellitari

... *omissis* ...

aperture sulle facciate e infissi esterni degli edifici

... *omissis* ...

aree scoperte di pertinenza degli edifici

... *omissis* ...

balconi e terrazze a sbalzo

... *omissis* ...

basamenti e orizzontamenti di facciata

... *omissis* ...

camini, canne fumarie e sfiati

... *omissis* ...

canali di gronda

... *omissis* ...

canalizzazioni e cavi (gas, elettrici, telefonici, ecc.)

... *omissis* ...

canne fumarie

... *omissis* ...

classificazione e superficie minima degli alloggi

classificazione e superficie minima dei locali

... *omissis* ...

controsoffitto e doppio pavimento

... *omissis* ...

costruzione

... *omissis* ...

deposito gpl

... *omissis* ...

doppio pavimento

... *omissis* ...

edificio unifamiliare

... *omissis* ...

facciata di un edificio

... *omissis* ...

finestre a tetto

... *omissis* ...

finiture esterne e tinteggiature degli edifici

... *omissis* ...

giardini e aree scoperte di pertinenza degli edifici

... *omissis* ...

illuminazione naturale e artificiale dei locali

... *omissis* ...

immobili soggetti al vincolo diretto di tutela di cui al D.Lgs.490/99 (disposizioni particolari)

... *omissis* ...

impermeabilità e secchezza degli edifici

... *omissis* ...

impianto di riscaldamento

... *omissis* ...

impianto elettrico  
... *omissis* ...  
infissi esterni degli edifici  
... *omissis* ...  
infrastrutture ed impianti (definizione per l'applicazione dell'Art.3, co.1, lett.c della L.R.52/1999)  
... *omissis* ...  
ingressi carrai o passi carrabili  
... *omissis* ...  
insegne, targhe e altro  
... *omissis* ...  
isolamento termico degli edifici  
... *omissis* ...  
isolamento acustico degli edifici  
... *omissis* ...  
loggia  
... *omissis* ...  
manti di copertura, profilo della copertura e pendenza del tetto degli edifici  
... *omissis* ...  
materiali da costruzione  
... *omissis* ...  
muri di cinta  
... *omissis* ...  
numero civico dei fabbricati  
... *omissis* ...  
opere di urbanizzazione primaria  
... *omissis* ...  
opere di urbanizzazione secondaria  
... *omissis* ...  
orizzontamenti di facciata  
... *omissis* ...  
parabole satellitari  
... *omissis* ...  
passo carrabile  
... *omissis* ...  
pavimentazioni, illuminazione ed elementi di definizione dello spazio pubblico  
... *omissis* ...  
pendenza del tetto degli edifici  
... *omissis* ...  
pensiline  
... *omissis* ...  
piano di una costruzione  
... *omissis* ...  
piscine  
... *omissis* ...  
pluviali  
... *omissis* ...  
portico o porticato  
... *omissis* ...  
posti auto all'aperto  
... *omissis* ...  
profilo della copertura  
... *omissis* ...  
prospetto o facciata di un edificio  
... *omissis* ...  
recinzioni e muri di cinta  
... *omissis* ...  
riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale (Art.78 della Del.C.R. n.12/2000)  
... *omissis* ...  
rifornimento idrico degli edifici  
... *omissis* ...  
sagoma  
... *omissis* ...

salubrità del terreno  
... *omissis* ...  
scale  
... *omissis* ...  
scannafosso  
... *omissis* ...  
servizi igienici degli edifici  
... *omissis* ...  
sfiati  
... *omissis* ...  
sicurezza dei locali  
... *omissis* ...  
smaltimento dei liquami  
... *omissis* ...  
soppalco  
... *omissis* ...  
sottotetto  
... *omissis* ...  
spazi interni scoperti  
... *omissis* ...  
strade private di accesso alla residenza nelle zone agricole  
... *omissis* ...  
strutture portanti orizzontali e verticali degli edifici storici (criteri sugli interventi)  
... *omissis* ...  
superficie minima degli alloggi  
... *omissis* ...  
superficie minima dei locali  
... *omissis* ...  
targhe  
... *omissis* ...  
tende da sole  
... *omissis* ...  
terrazze  
... *omissis* ...  
terrazze a sbalzo  
... *omissis* ...  
terrazze a tasca sulle coperture  
... *omissis* ...  
tettoie e pensiline  
... *omissis* ...  
tinteggiature degli edifici  
... *omissis* ...  
tolleranze di costruzione  
... *omissis* ...  
toponomastica e numero civico dei fabbricati (disposizioni particolari)  
... *omissis* ...  
tutela delle sponde fluviali  
... *omissis* ...  
tutela del verde e delle alberature  
... *omissis* ...  
unità immobiliare  
... *omissis* ...

## **PARTE TERZA. TITOLI EDILIZI E PROCEDIMENTI**

### **Art.7. titoli abilitativi all'esecuzione di opere edilizie**

7.1. L'esecuzione di opere edilizie che non rientrino nel campo dell'attività edilizia libera, può avvenire esclusivamente in presenza di idoneo titolo abilitativo, acquisito o depositato in ragione dell'intervento da realizzare, secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia.

7.2. La tipologia, le modalità di acquisizione, i termini di validità, efficacia e decadenza e l'onerosità dei titoli abilitativi per l'esecuzione di opere edilizie, sono definiti dalle fonti normative in materia edilizia e di procedimento amministrativo, come precisati dalla vigente disciplina urbanistico - edilizia e dal presente Regolamento.

### **Art.8. modalità di presentazione delle istanze e alcune prescrizioni relative ai procedimenti amministrativi**

8.1.1. Le istanze devono essere presentate su appositi moduli predisposti dalla Regione Toscana contenenti:

- i dati anagrafici, se l'avente titolo è una persona fisica, o i dati inerenti la sede sociale e legale, in caso di persona giuridica;
- l'indicazione del recapito dell'avente titolo, se diverso da quello indicato al punto precedente;
- il codice fiscale o la partita iva;
- il titolo legittimante la richiesta o il deposito.

8.1.2. Se il richiedente non è il proprietario dell'area o dell'immobile, alla richiesta o al deposito dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario che dà titolo alla richiesta o al deposito stesso. Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche, la richiesta o il deposito deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e si deve altresì produrre idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed i dati dello stesso legale rappresentante.

8.1.3. Le istanze presentate dovranno essere firmate da ogni proprietario, o avente titolo, e dal progettista, e dovranno essere corredate dalla documentazione, corrispondente al tipo di intervento edilizio. Nell'ipotesi vi sia più di un progettista, ognuno di questi dovrà sottoscrivere il progetto per la parte di propria competenza.

8.2. Alle istanze si dovrà allegare la ricevuta dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria.

Per gli importi relativi si dovrà consultare il provvedimento in vigore al momento della presentazione dell'istanza.

8.3. Lo Sportello unico dell'Edilizia comunicherà al richiedente o al depositante il nominativo del responsabile del procedimento.

8.4. I pareri del responsabile del procedimento o di un organo collegiale decadono dopo un anno dalla loro comunicazione. Decorso tale termine, senza che i richiedenti abbiano prodotto le eventuali integrazioni richieste (comprendenti della corresponsione dei contributi), il procedimento amministrativo si considera concluso e si procederà all'archiviazione della pratica. Il richiedente, in tal caso, dovrà presentare eventualmente nuova istanza secondo le modalità e le norme urbanistico-edilizie vigenti al momento della presentazione della nuova richiesta.

8.5. Ai fini dell'applicazione della sanzione di cui all'art.203 della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni, per la mancata regolarizzazione in caso di incompletezza e inadeguatezza degli elaborati della SCIA, il termine congruo di cui all'art.145, co.8 della stessa legge regionale è fissato in 90 giorni.

### **Art.9. Documentazione minima**

9.1. La documentazione da depositare ai fini dell'acquisizione dei diversi titoli edilizi, deve contenere tutte le indicazioni necessarie per poter verificare la conformità del progetto alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, tramite idonei elaborati, rappresentativi dello stato precedente all'intervento, dello stato di progetto e dello stato di sovrapposizione. A tale scopo è definita, nel presente Regolamento, una documentazione minima da depositare allo Sportello unico per l'Edilizia a corredo della modulistica (scaricabile sul sito istituzionale) appropriata alla tipologia di intervento.

#### **DOCUMENTAZIONE MINIMA DI PROGETTO - ELABORATI TESTUALI**

**Relazione di analisi storico-critica** atta a documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili classificati dallo strumento urbanistico come soggetti a restauro e/o risanamento conservativo, nei termini e modi da questo precisati.

**Relazione tecnico illustrativa** contenente:

- l'identificazione dell'immobile, in termini catastali, di destinazione urbanistica e di legittimità dello stato attuale;
- l'illustrazione del progetto;
- la dimostrazione di conformità del medesimo ai vincoli insistenti sull'immobile, alle diverse norme incidenti sull'attività edilizia, alla disciplina dello strumento urbanistico e del presente Regolamento;
- gli elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto e le caratteristiche dei materiali.

- l'indicazione, per i diversi elementi del progetto, ivi compreso l'impianto delle alberature, dei possibili conflitti e criticità rispetto al contesto esistente e delle relative soluzioni.

**Relazione Abbattimento Barriere Architettoniche** nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, comprensiva di dichiarazione di conformità e specifica delle eventuali soluzioni tecniche alternative.

**Relazione di carattere geologico e/o geotecnico** nei casi e nei termini prescritti dalle specifiche normative di settore.

**Relazioni tecnico specialistiche** in materia di protezione acustica, contenimento dei consumi energetici, sicurezza in copertura e quanto altro previsto dalla vigente normativa di settore.

**Documentazione fotografica** di rilievo, generale e di dettaglio, dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo, estesa al fronte dell'edificio e al contesto urbano circostante.

**Prospetto di autocalcolo degli oneri** (solo per opere onerose) corredato da relativo elaborato grafico dimostrativo dei calcoli dimensionali.

#### **DOCUMENTAZIONE MINIMA DI PROGETTO - ELABORATI GRAFICI**

**Estratto di mappa catastale ed urbanistica** con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.

**Planimetria piano-altimetriche in scala 1/200** con indicazione delle quote del lotto interessato e degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto).

**Planimetria dell'area di proprietà, degli spazi pubblici in scala 1/200** con indicazione di tutti gli elementi che possono condizionare la progettazione quali collocazione ed altezza degli edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, alberature ed opere a verde, ecc. (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto)

**Planimetria delle aree a verde in scala 1/200** sia pubbliche che private, con indicazione delle superfici almeno parzialmente permeabili, delle alberature di medio e alto fusto con le dimensioni dell'ingombro della chioma al massimo sviluppo e maturità e dei parametri che possano determinare la destinazione d'uso di bosco, ai sensi di Legge. (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto)

**Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio** rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti. (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto)

**Tavola esplicativa analitica dei calcoli** per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia scomposti in figure geometriche elementari quotate. (Stato attuale e Stato di progetto)

**Pianta dell'unità immobiliare nella scala minima 1:100** completa di quotatura delle dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areo-illuminante. (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto)

**Sezioni dell'edificio nella scala minima 1:100** debitamente quotate, sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare, i rapporti altimetrici con le aree e gli edifici contigui. (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto)

**Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100** con indicazione dei materiali, nei casi in cui siano previste modifiche in esterno (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto)

9.2. Ai fini di una corretta lettura dell'intervento edilizio nel suo complesso, gli elaborati di stato sovrapposto, in caso di titoli a variante, devono riportare sempre, oltre al sovrapposto con la precedente soluzione progettuale, anche la sovrapposizione tra lo stato antecedente ai lavori e quello di progetto, come variato, evidenziando in giallo le parti demolite e in rosso quelle costruite.

9.3. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma cartacea, devono essere prodotti nel formato UNI A4 o ad esso ridotti mediante piegatura, ciascuno provvisto di apposita mascherina identificativa del contenuto della tavola e con spazio sufficiente per i timbri da apporsi da parte del Comune.

9.4. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma telematica devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne un'efficace consultazione, come da specifiche tecniche allo scopo definite e scaricabili sul sito istituzionale.

#### **Art.10. opere urgenti**

10.1. Le opere di urgenza e necessità immediata, al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguite senza preventiva domanda, sotto la responsabilità del committente e solo per quanto riguarda l'eliminazione dell'effettivo pericolo.

10.2. È fatto obbligo al proprietario, o all'avente titolo, dare, entro 24 (ventiquattro) ore, comunicazione al dirigente o al responsabile del servizio, specificando natura, entità e ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza, allegando preferibilmente documentazione fotografica. Entro 20 (venti) giorni il proprietario, o l'avente titolo, deve regolarizzare, attraverso la richiesta o il deposito di un atto abilitativo, l'esecuzione dei lavori suddetti. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario, o l'avente titolo, deve darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere a quanto sopra disposto.

### **Art.11. disciplina sulla proroga dei titoli edilizi**

11.1. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare dell'atto. Sono tali e danno quindi diritto alla proroga i seguenti fatti:

- impedimenti derivanti da eventi naturali;
- situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile già al momento della richiesta dell'atto;
- il provvedimento di sospensione dei lavori;
- la dichiarazione di fallimento dell'originario titolare dell'atto in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- il sequestro penale del cantiere e la successiva necessità di negoziare ex novo le condizioni dell'appalto.

11.2. La proroga può essere accordata, inoltre, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnicocostruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

11.3. Decorsi i termini, sia per il mancato inizio dei lavori entro un anno che per la non avvenuta ultimazione degli stessi entro il termine di validità dell'atto, il permesso di costruire decade di diritto.

11.4. Qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di validità dell'atto il titolare del permesso di costruire, anteriormente alla scadenza, può richiedere una proroga ed ove questa non fosse possibile dovrà richiedere un nuovo atto abilitativo per la parte non ultimata.

11.5. La richiesta di proroga deve essere avanzata dal titolare del permesso di costruire su apposita istanza alla quale dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e l'attestazione che il fatto sopravvenuto è estraneo alla propria volontà.

11.6. La richiesta di proroga viene accordata senza tener conto della conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga medesima.

11.7. La proroga viene accordata, su apposita istanza del titolare il permesso di costruire, quando le opere ancora da ultimare abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione ordinaria o straordinaria. In questo caso i termini temporali di validità della concessione o autorizzazione edilizia vengono ipso facto prorogati di un anno dalla originaria scadenza.

11.8. Nel caso in cui non sia possibile procedere con un provvedimento di proroga, i lavori non ultimati nel termine stabilito potranno essere realizzati previo nuovo atto abilitativo per la parte non ultimata, sempre che le opere ancora da eseguire risultino conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della richiesta del nuovo atto abilitativo. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo dei contributi.

11.9. Quando il permesso di costruire non risulti prorogabile o rinnovabile, o comunque quando non risulti avanzata dal titolare alcuna istanza di proroga o di rinnovo, lo Sportello unico per l'Edilizia, ne pronuncia la decadenza. Con la notifica al titolare della concessione edilizia dell'avvenuta decadenza, l'atto viene a perdere ogni validità e le opere non potranno essere ultimate se non dopo che sia stato richiesto ed ottenuto nuovo ed apposito permesso di costruire in conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della richiesta del nuovo atto abilitativo e se necessario previa conformazione delle opere non ultimate alla normativa medesima.

11.10. Il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro il termine improrogabile di tre anni dalla data di inizio.

### **Art.12. contributi**

12.1. La quota parte del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione si determina applicando al volume della costruzione (oppure, ove previsto, alla sua superficie) la tariffa unitaria stabilita con apposita deliberazione del consiglio comunale.

12.2. La quota parte del contributo commisurato al costo di costruzione si determina applicando alla superficie della costruzione la tariffa unitaria stabilita con apposita deliberazione del consiglio comunale.

12.3. Per manufatti non valutabili in termini di superficie e/o di volume (piscine, campi da tennis, ecc.) deve essere prodotta perizia analitica del costo delle opere. Detta stima dovrà comprendere tutte le lavorazioni, necessarie per dare l'opera compiuta in ogni sua parte, ed essere sottoscritta da tecnico abilitato alla progettazione. Detta stima sarà redatta sotto forma di perizia giurata, con criterio a misura, applicando alle quantità delle singole opere, previste dal progetto, i prezzi unitari delle medesime, desunti da prezzi ufficiali di livello provinciale o regionale.

12.4. I contributi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) sono calcolati dal comune all'atto del rilascio del permesso di costruire, mentre negli altri casi sono calcolati dal progettista abilitato all'atto del deposito della stessa.

12.5. I contributi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) possono essere rateizzati in non più di 6 (sei) rate semestrali. Gli obbligati sono tenuti a prestare al comune idonee garanzie fideiussorie.

## **PARTE QUARTA. ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Art.13. disciplina del cantiere**

13.1. Tutti i luoghi di lavoro in cui si eseguono lavori di costruzione, manutenzione o riparazione e demolizione di opere edilizie sono da considerarsi cantieri e come tali sono soggetti alla disciplina del presente regolamento e alle altre disposizioni legislative vigenti in materia urbanistico edilizia.

13.2. Nei cantieri devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione vigente in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

13.3. Nei cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs.81/2008 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano operativo di sicurezza.

13.4. Nei cantieri devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose pubbliche e private, nonché a limitare le molestie nei confronti di terzi e garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

13.5. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.

13.6. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Responsabili dell'osservanza delle norme di cui sopra sono l'esecutore dei lavori ed il capo cantiere nominato dall'impresa esecutrice.

13.7. Nell'ambito del cantiere edilizio, ed esclusivamente per il periodo di esecuzione dei lavori, è ammessa l'installazione a titolo precario di manufatti prefabbricati o simili, strettamente connessi con la conduzione del cantiere stesso.

13.8. Nell'esecuzione di opere di demolizione devono osservarsi le seguenti norme:

- deve essere evitato l'accumulo di materiali di risulta quando da ciò possa derivare pregiudizio per l'igiene e la sicurezza pubblica;
- deve essere evitato l'accumulo di materiali pesanti nei piani degli edifici;
- deve essere evitato il sollevamento della polvere, usando tutte le opportune cautele durante il trasporto e innaffiando abbondantemente i manufatti ed i materiali da demolire;
- deve essere evitato il gettito di materiali demoliti, od altro, dai ponteggi, o dagli edifici, verso la pubblica via o gli spazi comunque aperti al pubblico passaggio;
- è comunque vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione del cantiere.

13.9. I lavori di scavo devono essere eseguiti con modalità atte ad evitare qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante mediante puntellature o adeguata scarpa e in modo da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze. Gli scavi interessanti il suolo pubblico o di uso pubblico, fatte salve le eventuali prescrizioni del codice della strada, devono essere convenientemente recintati e segnalati; essi non devono impedire o limitare, oltre quanto strettamente necessario, l'uso degli spazi pubblici con particolare riferimento alla circolazione stradale.

13.10. Presso il cantiere deve essere conservata copia dei seguenti documenti:

- l'atto abilitativo con i relativi elaborati di progetto;
- il progetto strutturale, depositato al genio civile, per opere in cui viene utilizzato il cemento armato o strutture metalliche (L.1086/1971) o soggette alla normativa in materia di costruzioni in zone sismiche (L.64/1974);
- la documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
- la notifica preliminare e la documentazione prevista dal D.Lgs.81/2008 in caso di cantiere soggetto all'applicazione dello stesso decreto.
- il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

### **Art.14. inizio dei lavori**

14.1. Il titolare di concessione edilizia e della denuncia di inizio attività deve dare comunicazione scritta al dirigente o al responsabile del servizio dell'inizio dei lavori, contestualmente all'inizio dei medesimi.

14.2.1. Alla comunicazione devono essere allegati, se non precedentemente depositate:

- documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio (L.10/ 1991);
- attestazione dell'avvenuta denuncia di opere in cemento armato (L.1086/1971) ove necessario;
- attestazione dell'avvenuta denuncia di opere soggette alla normativa antisismica (L.64/1974) ove necessario;

- attestazione dell'avvenuta trasmissione all'AUSL della notifica preliminare per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Lgs.81/2008.

- attestazione delle verifiche da effettuare ai sensi dell'art.90 co.9 del D.Lgs.81/2008.

14.2.2. Alla comunicazione d'inizio dei lavori deve essere allegata inoltre la richiesta di attribuzione 'provvisoria' o di 'soppressione' della numerazione civica.

14.3. Se non già specificato nell'atto abilitativo, la comunicazione deve contenere l'indicazione del direttore dei lavori e del costruttore. Unitamente al nominativo devono essere comunicati i codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL e CASSA EDILE del costruttore.

14.4. In ogni caso qualunque successiva variazione del direttore dei lavori e del costruttore devono essere contestualmente comunicata allo Sportello unico per l'Edilizia. Il nuovo nominativo del costruttore deve essere comunicato entro 15 (quindici) giorni dall'avvenuto subentro.

14.5. Se non già specificato negli atti abilitativi, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti.

La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata presso il cantiere.

In alternativa, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.

14.6. Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori.
- il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

#### **Art.15. ultimazione lavori**

15.1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare dell'atto abilitativo, congiuntamente al direttore dei lavori, allo Sportello unico per l'Edilizia entro il termine di validità dello stesso titolo abilitativo.

15.2. Alla comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere allegata inoltre la richiesta di attribuzione 'definitiva' della numerazione civica.

15.3. Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, l'atto, in forza del quale sono stati eseguiti i lavori, si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera deve essere preceduta dal deposito di un nuovo atto abilitativo.

15.4. Quando, per inerzia del titolare dell'atto abilitativo e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge.

#### **Art.16. altri adempimenti**

16.1. Nel corso dei lavori, e comunque prima del deposito dell'autocertificazione di abitabilità o agibilità, il titolare dell'atto abilitativo deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:

- richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura (l'allacciamento é obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati, pena il diniego della certificazione di abitabilità ed agibilità);
- domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali (solo per gli insediamenti diversi da quelli di cui sopra).

Comune di Montevarchi - Provincia di Arezzo

*Settore Urbanistica – Lavori Pubblici – Ambiente*

*Servizio Edilizia e controllo sull'attività edilizio-urbanistica*

## **REGOLAMENTO EDILIZIO 2017**

## PARTE PRIMA. DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1. contenuti e finalità del regolamento edilizio

~~Art.2. relazione tra il regolamento edilizio e il regolamento urbanistico~~

~~Art.3. efficacia del regolamento edilizio~~

~~Art.4. disposizioni di servizio relative all'applicazione delle norme contenute nel regolamento edilizio~~

~~Art.5. strumenti di servizio al cittadino e di tutela degli interessi pubblici e collettivi~~

Art.6 2. sanzioni sulla mancata applicazione del regolamento edilizio

## PARTE SECONDA. DEFINIZIONI ~~URBANISTICO EDILIZIE~~

### TITOLO I. PARAMETRI E INDICI

#### Art.3 parametri edilizi

Art.7. Superficie

superficie territoriale (st)

superficie fondiaria (sf)

superficie destinata a servizi pubblici (ssp)

superficie coperta (sc)

superficie lorda utile (slu)

superficie accessoria lorda (sla)

superficie lorda utile virtuale (sluv)

superficie permeabile (sp)

superficie utile abitabile (su)

superficie non residenziale (snr)

superficie utile effettivamente calpestabile (suec)

Art.8. Altezza

altezza massima dell'edificio (hmax)

altezza virtuale (hv)

numero dei piani (np)

Art.9 volume

volume del fabbricato (v)

volumi tecnici (vt)

Art.10 distanze

distanze tra edifici

distanze dai confini

distanze dalle strade

distanze da impianti ferroviari

Art.11 indici

indice di utilizzazione territoriale (it)

indice di utilizzazione fondiaria (if)

indice di copertura (re)

indice di permeabilità (ip)

indice di fabbricabilità territoriale (ift)

indice di fabbricabilità fondiaria (iff)

capacità edificatoria

### TITOLO II TIPI DI INTERVENTI EDILIZI

Art.12 4. interventi di trasformazione edilizia e urbanistica

~~interventi di manutenzione ordinaria~~

~~interventi di manutenzione straordinaria~~

~~interventi di restauro e risanamento conservativo~~

~~interventi di ristrutturazione edilizia~~

~~interventi di ristrutturazione urbanistica~~

~~interventi di sostituzione edilizia~~

~~Art.13 interventi di nuova costruzione~~

Art.14 5. interventi di sistemazione degli spazi aperti pertinenziali ivi compresi i parcheggi privati all'aperto o interrati

~~Art.15 interventi per la occupazione del suolo con manufatti temporanei e stagionali o per esposizione o deposito di merci o materiali~~

~~Art.16 interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche~~

Art.17 altri tipi di intervento  
Art.18. disciplina sui mutamenti della destinazione d'uso

### TITOLO III TIPI DI PIANI ATTUATIVI

Art.19 piani attuativi e programmi complessi  
Art.20 integrazioni alla disciplina dei piani attuativi

### TITOLO IV LE "REGOLE DEL BUON COSTRUIRE"

Art.216. il glossario della progettazione  
... *omissis* ...

## PARTE TERZA PROCEDIMENTI DELLE ISTANZE

Art.7. titoli abilitativi all'esecuzione di opere edilizie

### TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI SULLE ISTANZE

Art.22 tipi di istanze per la realizzazione delle opere edilizie e per la formazione dei piani attuativi  
Art.238. modalità di presentazione delle istanze e i relativi alcune prescrizioni relative ai procedimenti amministrativi  
Art.9. documentazione minima

Art.24 documentazione necessaria per la presentazione delle istanze ai fini della completezza formale delle stesse

Art.25 strumenti operativi di supporto dei procedimenti amministrativi

accordi di programma

accordi di pianificazione

conferenza dei servizi

convenzione

atto unilaterale d'obbligo

autocertificazione

Art.26 tipi di istanze di carattere generale e relativi procedimenti amministrativi

visione e/o copia degli atti abilitativi

sopralluoghi

certificati di destinazione urbanistica

Art.27 uso di fac simili

Art.28 opere pubbliche del Comune (art.3, co.2 della L.R.52/1999)

Art.2910.opere urgenti

## TITOLO II PROCEDIMENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

### CAPO 1 ATTI ABILITATIVI

Art.30 attività edilizia libera

Art.31 attività edilizia vincolata alla preventiva acquisizione di un atto abilitativo

Art.32 concessione edilizia

Art.33 denuncia di inizio attività

Art.34 titolarità e voltura della concessione edilizia e della denuncia di inizio attività

Art.3511. disciplina sulla proroga dei titoli edilizi validità, decadenza e proroghe della concessione edilizia e della denuncia di inizio attività

Art.36 committente, progettista, direttore dei lavori e costruttore

Art.37 varianti in corso d'opera e varianti alle concessioni edilizie e alle denunce di inizio attività

Art.3812. contributi

### CAPO 2 PARTE QUARTA. ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.3913. disciplina del cantiere

Art.40. occupazione del suolo pubblico

Art.41 punti fissi di allineamento e quote

Art.42 comunicazione di avvenuta individuazione dei punti fissi, di avvenuto stacco delle murature perimetrali e della copertura

Art.4314. inizio dei lavori

Art.44 interruzione dei lavori

Art.4515. ultimazione lavori

Art.4616. altri adempimenti

Art.47 sanzioni relative alla mancata applicazione della disciplina sull'esecuzione dei lavori

### CAPO 3 AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

Art.48 certificazione di agibilità o abitabilità degli edifici

Art.49 documentazione obbligatoria per la certificazione di agibilità/abitabilità

Art.50 procedura per l'istruttoria della certificazione di agibilità/abitabilità

Art.51 controlli e verifiche

Art.52 domande antecedenti al 28/12/1994

### TITOLO III PROCEDIMENTI PER LA FORMAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Art.53 procedura preliminare all'adozione dei piani attuativi

Art.54 adozione e approvazione dei piani attuativi (commi da 4 a 8 dell'art.30 della L.5/1995)

### TITOLO IV PROCEDIMENTI SULLA DISCIPLINA SANZIONATORIA DELLE OPERE DIFFORMI

Art.55 vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

Art.56 ordinanza di sospensione dei lavori

Art.57 provvedimento di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi

Art.58 provvedimenti sanzionatori

Art.59 definizione di totale difformità, variazioni essenziali o parziale difformità

Art.60 accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 della L.R.52/1999

Art.61 regolarizzazione della denuncia di inizio attività

### ALLEGATI

SCHEDA Mo manutenzione ordinaria

SCHEDA Ms manutenzione straordinaria

SCHEDA RRe restauro e risanamento conservativo

SCHEDA Re12 ristrutturazione edilizia di tipo 1 e ristrutturazione edilizia di tipo 2

SCHEDA RuDr ristrutturazione urbanistica e demolizione con ricostruzione

SCHEDA Nedif nuova edificazione e ampliamenti di edifici esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia

SCHEDA Nou12 realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di privati

SCHEDA Nimp realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi

SCHEDA Ndep realizzazione di depositi e di impianti per attività produttive all'aperto

SCHEDA Opert opere pertinenziali

SCHEDA Osmt occupazione di suolo pubblico e manufatti temporanei

SCHEDA Elbar interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche

SCHEDA Arese rinterro e scavo

SCHEDA Ademo demolizione senza ricostruzione

## Parte prima. Disposizioni generali

### Art.1. contenuti e finalità del regolamento edilizio

~~1.1. Il presente regolamento edilizio detta norme riguardanti le attività che comportano la trasformazione, la modificazione e la conservazione delle risorse essenziali del territorio e concorre con gli strumenti urbanistici generali (il piano strutturale e il regolamento urbanistico) e i piani attuativi, e nel rispetto di tutte le norme, nazionali e regionali, alla tutela delle stesse. Sono risorse essenziali del territorio, così come definite dall'art.2, co.2 della L.R.5/1995, le risorse naturali, la città e il sistema degli insediamenti, il paesaggio, i documenti materiali della cultura, il sistema infrastrutturale e tecnologico.~~

~~1.2. 1.1.~~ Il presente Regolamento edilizio è ispirato a criteri di snellezza delle procedure e al principio della responsabilità degli operatori pubblici, dei professionisti e delle figure incaricate dell'esecuzione dell'opera, mediante l'esplicitazione dei compiti e dei controlli nelle diverse fasi del processo edilizio, nell'intento di conseguire la migliore qualità dei progetti nel quadro di una permanente ricerca della qualità architettonica degli edifici, degli spazi pubblici e del territorio aperto.

~~1.3. 1.2.~~ Il presente Regolamento edilizio integra la normativa urbanistico edilizia nazionale e regionale e le [norme degli strumenti urbanistici generali e attuativi](#), del regolamento urbanistico.

~~1.4. Il presente regolamento edilizio è articolato in tre parti: parte prima: disposizioni generali; parte seconda: definizioni urbanistico edilizie; parte terza: procedimenti delle istanze.~~

### Art.2. relazione tra il regolamento edilizio e il regolamento urbanistico

~~2.1. Ogni azione progettuale che comporta la trasformazione, la modificazione e la conservazione delle risorse essenziali del territorio viene orientata dal regolamento urbanistico, che disciplina l'uso del suolo e individua le procedure, e viene completata dal regolamento edilizio, che fornisce gli strumenti (definizioni e procedure) per l'attuazione degli interventi. Al tempo stesso, il regolamento edilizio stabilisce il lessico corretto per gli interventi: le regole del 'buon costruire'.~~

### Art.3. efficacia del regolamento edilizio

~~3.1. Il presente regolamento edilizio trae la sua efficacia nel permanere della corretta relazione tra il regolamento edilizio e il regolamento urbanistico. In tal senso le disposizioni contenute nel presente regolamento edilizio saranno oggetto di aggiornamento ogni qual volta le modificazioni o revisioni degli strumenti urbanistici, pregiudicheranno la continuità della "relazione tra il regolamento edilizio e il regolamento urbanistico" di cui al precedente articolo.~~

~~3.2. Le disposizioni contenute nel presente regolamento edilizio saranno, inoltre, oggetto di aggiornamento per sopravvenute norme di legge, nazionali e regionali, ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.~~

~~3.3. Annualmente il dirigente del settore Urbanistica e Programmazione del territorio redige un rapporto su:~~

- ~~– lo stato di applicazione del regolamento edilizio;~~
- ~~– l'eventuale entrata in vigore di nuove norme sovraordinate;~~
- ~~– la verifica del permanere della "relazione tra regolamento urbanistico e regolamento edilizio";~~
- ~~– l'andamento dell'ufficio e i tempi di risoluzione delle pratiche.~~

~~Tale rapporto dovrà essere indirizzato al Sindaco che, a sua volta, lo invia al Consiglio Comunale.~~

~~3.4.1. Le varianti al regolamento edilizio seguono le stesse procedure di approvazione del regolamento stesso.~~

~~3.4.2. Il corpo degli allegati al presente regolamento edilizio può essere variato o sostituito con provvedimento del dirigente del settore Urbanistica e Programmazione del territorio. Variazioni e sostituzioni dovranno essere segnalate nel rapporto annuale previsto al comma precedente.~~

~~3.5. Sono fatte salve altresì le disposizioni di cui agli artt.24 e 25 del D.Lgs.112/1998, ed alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.~~

### Art.4. disposizioni di servizio relative all'applicazione delle norme contenute nel regolamento edilizio

~~4.1. Il dirigente del settore Urbanistica e Programmazione del territorio può emanare disposizioni di servizio finalizzate ad applicare le norme del presente regolamento edilizio, nel caso le norme stesse risultino particolarmente problematiche o complesse. Tali disposizioni di servizio saranno riunite in una apposita raccolta allegata al presente regolamento edilizio e saranno adeguatamente pubblicizzate.~~

~~4.2. Per quanto concerne questioni di interpretazione autentica del presente regolamento si seguiranno le norme statutarie e regolamentari in vigore.~~

### Art.5. strumenti di servizio al cittadino e di tutela degli interessi pubblici e collettivi

~~5.1. 1.3.~~ Il Comune a tutela degli interessi dei singoli cittadini e degli interessi pubblici e collettivi, si avvale degli strumenti dello Sportello unico [dell'Edilizia](#) e degli organi consultivi tecnici [così come disciplinati dalla normativa urbanistico edilizia nazionale e regionale](#).

~~5.2.1. Lo sportello unico del settore Urbanistica e Programmazione del territorio è istituito ai sensi dell'art.3 del D.P.R.447/1998 ed è disciplinato con apposito regolamento.~~

~~5.3.1. Gli organi consultivi tecnici del settore Urbanistica e Programmazione del territorio sono la Commissione per l'Edilizia e l'Urbanistica e la Commissione Integrata per l'Edilizia e l'Urbanistica che esprimono pareri motivati, prevalentemente sulla qualità architettonica degli edifici e degli spazi pubblici, sulla qualità funzionale e tecnologica dei manufatti, sulla qualità dell'inserimento di qualsiasi costruzione nel territorio aperto ferma restando la competenza esclusiva del responsabile del procedimento circa l'accertamento della conformità alle norme vigenti.~~

~~5.3.2.1. La Commissione per l'Edilizia e l'Urbanistica è composta dai seguenti membri:~~

- ~~– il dirigente del settore Urbanistica e Programmazione del territorio;~~
- ~~– il dirigente del settore Gestione del territorio o suo delegato;~~
- ~~– i responsabili del procedimento per le pratiche di rispettiva competenza;~~
- ~~– tre esperti di edilizia, bio edilizia, urbanistica.~~

~~5.3.2.2. Gli esperti di edilizia, bio edilizia e urbanistica sono designati dalla Giunta Comunale e scelti in elenchi predisposti attraverso l'espletamento di bandi di concorso al quale potranno partecipare tutti i professionisti di tutte le qualifiche interessate che dovranno dimostrare la loro qualificazione tecnica e specialistica attraverso la presentazione dei propri curricula professionali.~~

~~5.3.3.1. La Commissione Integrata per l'Edilizia e l'Urbanistica è composta dalla Commissione per l'Edilizia e l'Urbanistica integrata da tre esperti in materia paesistico ambientale.~~

~~5.3.3.2. Gli esperti in materia paesistico ambientale sono nominati dal Consiglio Comunale, e dovranno avere i seguenti requisiti:~~

- ~~– architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi, iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi Ordini professionali, ovvero in possesso di diploma post universitario di specializzazione in materia paesaggistico ambientale;~~
- ~~– professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche e urbanistiche;~~
- ~~– dipendenti dello Stato e degli Enti Pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui sopra, o in possesso dei titoli di studio richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione pubblica con competenze in materia paesaggistica e ambientale.~~

~~5.3.4. I membri elettivi delle Commissioni non possono avere tra loro nessun grado di parentela, né essere dipendenti dell'Amministrazione comunale di Monteverdhi, né avere con questa rapporti di lavoro, né ricoprire la carica di Consigliere Comunale o essere componente della Giunta Comunale. Nel caso in cui successivamente alla nomina insorga una di tali incompatibilità, il membro elettivo decade automaticamente.~~

~~5.3.5. I membri elettivi resteranno in carica per il periodo di tempo corrispondente al mandato amministrativo del Sindaco e possono essere rinominati una sola volta.~~

~~5.3.6. Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive.~~

~~In caso di rinuncia, dimissione o revoca, da parte della Giunta o del Consiglio Comunale, di un membro elettivo esso dovrà essere sostituito con la stessa procedura della nomina, entro trenta giorni dal verificarsi dell'evento.~~

~~5.3.7. Anche in caso di decorrenza dei termini di incarico, fino alla nuova nomina, resta in carica la Commissione precedentemente eletta.~~

~~5.3.8. I componenti delle Commissioni, nel periodo in cui ne fanno parte, non possono assumere incarichi di libera professione per i privati relativi ad interventi urbanistici o edilizi, soggetti all'esame delle Commissioni stesse, ricadenti nel territorio comunale.~~

~~5.3.9. Ai membri elettivi è attribuito un gettone di presenza, oltre al rimborso spese di viaggio, se residenti fuori dal Comune di Monteverdhi, la cui entità è fissata dalla Giunta Comunale o dal Consiglio Comunale secondo l'organo che procede alla nomina.~~

~~5.3.10.1. La Commissione per l'Edilizia e l'Urbanistica si esprime a maggioranza con parere motivato in particolare per:~~

- ~~– strumenti urbanistici generali e loro varianti;~~
- ~~– piani attuativi e loro varianti;~~
- ~~– regolamento edilizio e sue modificazioni;~~
- ~~– interventi di nuova edificazione, nonché ampliamenti significativi di edifici esistenti e relative varianti;~~
- ~~– opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relative varianti;~~
- ~~– interventi di ristrutturazione urbanistica e relative varianti;~~
- ~~– interventi di recupero di immobili sottoposti a restauro e risanamento conservativo e relative varianti.~~

~~5.3.10.2. Il parere della Commissione per l'Edilizia e l'Urbanistica viene espresso con la presenza di almeno due dei membri esperti.~~

~~Il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri esperti e delle relative motivazioni.~~

~~5.3.11.1. La Commissione Integrata per l'Edilizia e l'Urbanistica si esprime a maggioranza con parere motivato in materia di protezione delle bellezze naturali. Detto parere può essere richiesto, dal responsabile del procedimento, non solo per l'esecuzione di opere che comportino modifica dello stato dei luoghi sottoposti a tutela ambientale, ma anche per modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie.~~

~~5.3.11.2. Il parere della Commissione Integrata per l'Edilizia e l'Urbanistica viene espresso con la presenza di almeno due dei membri esperti. Il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri esperti e delle relative motivazioni.~~

~~5.3.12. La Commissione per l'Edilizia e l'Urbanistica e la Commissione Integrata per l'Edilizia e l'Urbanistica si~~

esprimono a maggioranza anche sulle opere pubbliche del Comune. In tal caso i membri permanenti delle Commissioni saranno affiancati dal dirigente del settore Gestione del Territorio e dai responsabili del procedimento.

~~5.3.13.~~ 1.4. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale non istituisca la Commissione Edilizia ai sensi dell'art.148 della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni per l'Edilizia e l'Urbanistica, tutte le relative funzioni sono svolte da una Commissione e/o Conferenza dei Servizi Interna, formata ~~dal dirigente del settore Urbanistica e Programmazione del territorio, dal dirigente del settore Gestione del Territorio o suo delegato~~ e dai Responsabili dei procedimenti e dai vari Responsabili dei Servizi.

#### **Art.6. 2. sanzioni sulla mancata applicazione del regolamento edilizio**

~~6.2.1.~~ Le infrazioni alle norme del presente Regolamento edilizio, quando non sanzionate da specifiche norme statali, regionali e regolamentari, comportano l'applicazione di una sanzione amministrativa. La sanzione amministrativa è graduata, a seconda dell'entità della violazione, da un minimo di 25 (venticinque) euro ad un massimo di 500 (cinquecento) euro ai sensi ~~dell'art.7bis~~ del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni. ~~Alle sanzioni amministrative si applicano (automaticamente) annualmente le variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'ISTAT, per il mese di novembre sul corrispondente mese dell'anno precedente.~~ Con apposita Deliberazione la Giunta Comunale definisce le sanzioni amministrative da applicare alle diverse infrazioni, anche raggruppate per gruppi omogenei, con riferimento alla loro gravità in termini di lesione degli interessi pubblici e collettivi.

~~6.2.~~ Oltre alla applicazione delle sanzioni pecuniarie, il dirigente del settore Urbanistica e Programmazione del territorio ~~intima, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni, in riferimento alle norme violate, contenute nell'atto entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento.~~

~~Il termine può essere eventualmente prorogato, su richiesta dell'interessato, qualora sussistano comprovati motivi.~~

~~L'inottemperanza a quanto intimato dal Provvedimento Dirigenziale, entro il termine stabilito, comporterà, a seguito di nuovo accertamento, la applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria.~~

### **Parte seconda. Definizioni ~~urbanistico-edilizie~~**

#### **TITOLO I. PARAMETRI E INDICI**

##### **Art.3. parametri edilizi**

3.1. Nella progettazione degli interventi edilizi e per le relative verifiche di conformità, ai sensi del presente Regolamento, devono applicarsi, oltre ai **parametri edilizi unificati riportati e disciplinati nel Regolamento Regionale n.64/R/2013 e successive modificazioni e integrazioni**, di attuazione della legge regionale sulle norme per il governo del territorio, le seguenti definizioni:

##### **Art.7. superficie**

###### **–superficie territoriale (st)**

~~7.1. La superficie territoriale (st) misura la superficie, espressa in metri quadrati, di un'area comprensiva delle parti destinate all'edificazione e di quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.~~

###### **–superficie fondiaria (sf)**

~~7.2. La superficie fondiaria (sf) misura la superficie, espressa in metri quadrati, dei singoli lotti edificabili comprensivi dei parcheggi e del verde a servizio degli edifici che nel lotto sono inclusi; si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.~~

###### **–superficie destinata a servizi pubblici (ssp)**

~~7.3. La superficie destinata a servizi pubblici (ssp) misura la superficie, espressa in metri quadrati, delle aree da cedere al Comune e destinate alla viabilità, al verde e ai servizi pubblici in genere. Tale superficie è indicata dagli strumenti urbanistici generali e attuativi.~~

###### **–superficie coperta (se)**

~~7.4.1. La superficie coperta (se) misura la superficie, espressa in metri quadrati, dell'area ottenuta attraverso la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annessi, di qualsiasi tipo, di pertinenza all'edificio medesimo e compresi anche balconi, terrazze a sbalzo, gronde, pensiline non accessibili, manufatti in genere, ecc., ossia tutto ciò che proietta sul suolo parti coperte.~~

~~7.4.2. Sono esclusi gli altri oggetti e le scale di sicurezza esterne se richieste da specifiche normative.~~

###### **–superficie lorda utile (slu)**

~~7.5.1. La superficie utile lorda (slu) individua la somma delle superfici lorde (comprese le murature), espressa in metri quadrati, di tutti i piani fuori e entro terra dell'edificio, qualunque sia la loro destinazione d'uso, con esclusione di:~~

~~–piani parzialmente interrati, a condizione che siano compresi nel perimetro dell'edificio fuori terra, che non abbiano altezza interna netta superiore a ml. 2,40 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano di oltre ml. 1,20 dalla quota del marciapiede dell'edificio (si precisa che nel caso di terreni inclinati si deve assumere il valore medio);~~

~~–piani terra di edifici condominiali anche su pilotis (case in linea, case a torre), a condizione che non abbiano altezza netta interna superiore a ml 2,40 e che siano utilizzate come autorimesse pertinenziali;~~

—piani sottotetto, a condizione che abbiano altezza media inferiore a ml. 2,10, che la eventuale formazione di vani abitabili o agibili non costituisca una distinta unità immobiliare, e che la copertura sia realizzata con falde regolari ed altezza del colmo costante. Tale condizione non è soddisfatta quando venga scelta una tipo di copertura diversa da quella a capanna o a padiglione e/o vi sia la formazione di abbaini o cartelle o altre discontinuità nella falda ad eccezione delle terrazze a tasca, quando consentite;

—vani ascensori, vani scala, locali o volumi tecnici, a condizione che l'ingombro volumetrico dei suddetti vani sia del tutto interno all'edificio;

—logge, porticati, tettoie, balconi, terrazze, passerelle e ballatoi;

—le serre solari con funzione bioclimatica, se giustificate da un progetto di ottimizzazione energetica;

—ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i cm. 30 di spessore, a condizione che tale eccedenza sia costante per tutta l'estensione (anche in altezza) dei muri stessi o che sia giustificata da un progetto di ottimizzazione energetica;

—autorimesse singole o collettive di pertinenza delle residenze, a condizione che siano poste nel resede di pertinenza dell'edificio o in aderenza ad esso o al piano terra di edifici condominiali anche su pilotis (case in linea, case a torre) e che non abbiano altezza interna netta superiore a ml. 2,40.

Tali condizioni non sono soddisfatte nei seguenti casi:

le autorimesse siano completamente interrato;

le autorimesse siano poste al piano terra dell'edificio ad esclusione degli edifici condominiali anche su pilotis (case in linea, case a torre); nel caso degli edifici condominiali di cui sopra, non potranno essere realizzate le autorimesse singole o collettive nel resede di pertinenza dell'edificio o in aderenza ad esso;

le autorimesse siano di pertinenza di edifici posti al di fuori dei centri abitati ricadenti in area agricola così come definiti dagli strumenti urbanistici generali.

7.5.2. La verifica del rispetto delle altezze, nei casi di cui al presente articolo, deve essere fatta con riferimento all'intradosso degli elementi orizzontali strutturali, con espressa esclusione, quindi, dei controsoffitti

—**superficie accessoria lorda (sla)**

7.6. La superficie accessoria lorda (sla) individua la somma delle superfici lorde (comprese le murature), espressa in metri quadrati, di tutti i piani fuori e entro terra dell'edificio, qualunque sia la loro destinazione d'uso, che risultino escluse dalla superficie utile lorda (slu)

- **superficie lorda utile virtuale (sluv)**

7.7. 3.2. La superficie utile lorda virtuale (sluv) individua, in termini di superficie utile lorda, la consistenza edilizia di un fabbricato esistente che deve essere sottoposto a demolizione. Deve essere, pertanto, utilizzata esclusivamente al solo fine di stabilire la quantità di mq di superficie utile lorda di cui è composto un edificio sottoposto a demolizione e ricostruzione. La sluv si calcola dividendo il volume geometrico del fabbricato fuoriterza per la corrispondente altezza virtuale, ~~di cui all'art.8 del presente regolamento edilizio.~~ Non sono comprese nel computo del volume geometrico del fabbricato le parti aperte anche da un solo lato, per gli edifici realizzati con le norme del presente regolamento, su due lati, per gli edifici realizzati con le norme del PRG previgente, i volumi tecnici, riferiti a qualunque destinazione d'uso, e le serre di qualsiasi genere.

—**superficie permeabile (sp)**

7.8. La superficie permeabile (sp) di pertinenza di un edificio misura la superficie, espressa in metri quadrati, non impegnata da costruzioni o che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche (art.78 del D.C.R.12/2000)

—**superficie utile abitabile (su)**

7.9. La superficie utile abitabile (su) individua la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi

—**superficie non residenziale (snr)**

7.10. La superficie destinata a servizi ed accessori o superficie non residenziale (snr) individua la superficie misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre dei locali che riguardano:

-cantine, soffitte, locali motore ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza;

—autorimesse;

—androni d'ingresso e porticati liberi;

—logge e balconi.

—**superficie utile effettivamente calpestabile (suec)**

7.11. La superficie utile effettivamente calpestabile (suec) individua la superficie utile lorda (slu) e la superficie accessoria lorda (sla), definite ai precedenti co.7.5.1. e co.7.6., misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e scale.

## **Art.8. altezza**

—**altezza massima dell'edificio (hmax)**

8.1.1. L'altezza massima (hmax) di ciascun fronte del fabbricato si misura tra le seguenti quote di riferimento:

~~– in alto: la linea di intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili);~~

~~– in basso: la quota del marciapiede esistente o la minima quota del piano di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio.~~

~~8.1.2. In caso di edifici che non presentino altezza costante su tutti i fronti, l'altezza massima dell'edificio si determina mediante la media ponderale delle altezze di ciascun fronte.~~

~~8.1.3. Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.~~

~~8.1.4. Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengono considerate ai fini dell'altezza del fronte solo quando emergano rispetto al profilo ideale di una copertura inclinata con pendenza del 30% ed impostata sulla gronda.~~

#### ~~– altezza virtuale (hv)~~

~~8.2. Le altezze virtuali (hv) sono relative alle diverse destinazioni d'uso, così come accertate al momento del calcolo stesso, e per gli edifici da demolire sulla base degli atti presenti presso la Pubblica Amministrazione, come di seguito specificate:~~

~~– superfici ad uso artigianale/industriale:~~

~~– per  $Sc > 300$  mq. hv = ml. 4,50~~

~~– per  $Sc < 300$  mq. hv = ml. 3,80~~

~~– superfici ad uso commerciale: hv = ml. 3,80 (\*)~~

~~– superfici ad uso direzionale: hv = ml. 3,20~~

~~– superfici ad uso residenziale: hv = ml. 3,20~~

~~– superfici ad uso turistico ricettivo: hv = ml. 3,20~~

~~– superfici ad uso agricolo: hv = ml. 3,20~~

~~– superfici ad uso sportivo: hv = ml. 3,50~~

~~– superfici ad usi diversi da quelli di cui sopra: hv = ml. 3,50~~

~~– superfici accessorie: hv = ml. 2,70~~

~~(\*) l'altezza virtuale delle superfici ad uso commerciale è elevata a ml. 4,50 quando si tratti di attività commerciali qualificabili come strutture di commercio all'ingrosso con  $Sc > 300$  mq. oppure grandi strutture ai sensi del D.Lgs.112/1998 (esercizi commerciali di superficie superiore a mq.1.500).~~

~~Qualora un edificio da demolire presenti destinazione mista, per il calcolo dell'altezza virtuale si fa riferimento alla destinazione d'uso prevalente in termini di Slu.~~

#### ~~– numero dei piani (np)~~

~~8.3.1. Il numero dei piani (np) della costruzione è il numero dei piani agibili o abitabili posti al di sopra del marciapiede della costruzione stessa, compresi:~~

~~– il piano seminterrato quando l'intradosso del solaio di copertura sia posto a più di m.1,20 al di sopra del marciapiede della costruzione (si precisa che nel caso di terreni inclinati si deve assumere il valore medio);~~

~~– il piano sottotetto quando l'altezza media sia superiore a m.2,10;~~

~~– il soppalco quando abbia una superficie superiore a mq.9.~~

~~8.3.2. Ai fini della verifica del numero dei piani della costruzione, i piani con altezza (misurata all'intradosso degli elementi orizzontali strutturali) superiore al 50% dell'altezza minima dei locali, prevista per le specifiche destinazioni d'uso ai fini della agibilità/abitabilità, devono essere conteggiati come due piani.~~

#### ~~Art.9. volume~~

##### ~~– volume del fabbricato (v)~~

~~9.1. Il volume del fabbricato (v) viene utilizzato ai fini della determinazione dei contributi, e ogni altra verifica che il presente regolamento edilizio, gli strumenti urbanistici generali e attuativi od altre norme vigenti, prescrivano con riferimento al volume della costruzione. Esso è dato dalla somma dei prodotti delle singole superfici lorde utili (slu) per le altezze virtuali (hv) relative alle diverse destinazioni d'uso e dal prodotto della superficie accessoria lorda (sla) per la relativa altezza virtuale (hv).~~

##### ~~– volumi tecnici (vt)~~

~~9.2. Sono definiti volumi tecnici (vt) quei volumi, e i relativi spazi di accesso, strettamente necessari a contenere parti degli impianti tecnici.~~

~~9.2.1. Sono considerati volumi tecnici gli impianti idrici di accumulo (depositi dell'acqua) e di pressurizzazione (autoelavi), gli extra corsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, i quadri elettrici (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative), le canne fumarie, lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico sanitarie vigenti. Non sono volumi tecnici quelli svolgenti mere funzioni complementari, quali soffitte e locali di sgombero.~~

~~9.2.2. I volumi tecnici devono:~~

~~– essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o al tessuto edilizio circostante;~~

~~– essere localizzati di norma sul retro del fabbricato principale;~~

~~ed inoltre, non devono:~~

- ~~—compromettere aspetti ambientali e paesaggistici, soprattutto in relazione al sistema delle acque (inteso come salvaguardia e regimazione);~~
- ~~—richiedere nuove opere di urbanizzazione e più in generale di infrastrutturazione.~~

#### **Art.10. distanze**

##### **- distanze tra edifici**

~~10.1.3.3.1.~~ Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento congiungente le pareti frontistanti di due fabbricati quando tali pareti siano rilevanti, ai fini della determinazione di detta distanza, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dal D.M.1444/1968. Le distanze minime tra edifici sono stabilite come segue:

- nelle zone omogenee A per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;
- per i nuovi edifici ricadenti nelle altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- sono ammesse distanze inferiori alla distanza minima assoluta di 10 m, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nel caso di edifici che formino oggetto di piani attuativi;

~~10.1.3.3.2.~~ Per quanto sopra esposto valgono le seguenti precisazioni:

- ai fini della determinazione della distanza minima, vanno presi in considerazione i punti più avanzati di entrambi gli edifici, compresi gli aggetti di ogni genere, con l'esclusione di pensiline e gronde non praticabili fino ad un aggetto massimo di 1 m;
- non si considerano pareti finestrate le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali, per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con altre norme vigenti in materia;
- non si considerano pareti finestrate i tratti di parete privi di finestrate, o comunque con i requisiti di cui al punto precedente, posti ad una distanza superiore a 5 m dalla finestra più prossima;
- non si considerano pareti finestrate i tratti di parete privi di finestrate, o comunque con i requisiti di cui ai due punti precedenti, sottostanti finestre, a partire da 1,20 m dal davanzale delle finestre medesime;
- non si considerano, ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art.886 del codice civile, i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a 3 m ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone;
- nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, sottoposti a piani di recupero, potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime, sempre che l'intervento non comporti peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'area.

~~10.1.3.3.3.~~ Il rispetto della distanza minima tra edifici non si applica ai manufatti necessari per il superamento delle barriere architettoniche.

##### **- distanze dai confini**

~~10.2.3.4.1.~~ Per distanza di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante. I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati negli strumenti urbanistici generali e attuativi.

~~10.2.3.4.2.~~ Finalità ultima delle prescrizioni in materia di distanza dai confini è quella di garantire un assetto edilizio tale da consentire l'attuale e futuro rispetto delle norme in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari confinanti.

Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue e non eventuali diverse delimitazioni derivanti dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, fatti salvi i casi in cui la zona contigua sia di uso pubblico o preordinata all'esproprio.

~~10.2.3.4.3.~~ Per quanto sopra esposto valgono le seguenti precisazioni:

- ai fini della determinazione della distanza minima, vanno presi in considerazione i punti più avanzati dell'edificio, compresi gli aggetti di ogni genere, con l'esclusione di pensiline e gronde non praticabili fino ad un aggetto massimo di 1 m;
- le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici e a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

##### **- distanze dalle strade**

~~10.3. 3.5.~~ Per distanza di un edificio dalla strada e/o dagli spazi pubblici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda non praticabili fino all'aggetto massimo di 1 m) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada e/o lo spazio pubblico. I valori della distanza minima degli edifici dalle strade e/o dagli spazi pubblici sono precisati dagli strumenti urbanistici generali e attuativi. In assenza di specifica prescrizione su tali strumenti, la distanza degli edifici dalle strade e/o dagli spazi pubblici dovrà rispettare l'allineamento esistente o, in mancanza di questo, dovrà essere:

- di 5 m, se l'edificio di nuova costruzione ricade entro il perimetro del centro abitato;
- pari a quella esistente, se l'edificio da ampliare o sopraelevare ricade entro il perimetro del centro abitato;

- conformemente alle prescrizioni del D.Lgs.285/1992 e del D.P.R.495/1992, se l'edificio ricade fuori dal perimetro del centro abitato.

**- distanze da impianti ferroviari**

**10.4. 3.6.** Per le distanze minime da impianti ferroviari si richiamano le disposizioni dell'art.49 del D.P.R.753/1980.

**Art.11. indici**

**~~-indice di utilizzazione territoriale (it)~~**

~~11.1. L'indice di utilizzazione territoriale (it) indica il rapporto (mq/mq) tra la superficie lorda utile (slu) e la superficie territoriale (st).~~

**~~-indice di utilizzazione fondiaria (if)~~**

~~11.2. L'indice di utilizzazione fondiaria (if) indica il rapporto (mq/mq) tra la superficie lorda utile (slu) e la superficie fondiaria (sf).~~

**~~-indice o rapporto di copertura (re)~~**

~~11.3. L'indice di copertura (re) indica il rapporto (mq/mq) tra la superficie coperta (sc) e la superficie fondiaria (sf).~~

**~~-indice di permeabilità fondiaria (ipf)~~**

~~11.4. L'indice di permeabilità fondiaria (ipf) indica il rapporto (mq/mq) tra la superficie permeabile (sp) e la superficie fondiaria (sf).~~

**~~-indice di fabbricabilità territoriale (ift)~~**

~~11.5. L'indice di fabbricabilità territoriale (ift) indica il rapporto (mc/mq) tra il volume del fabbricato (v) e la superficie territoriale (st).~~

**~~-indice di fabbricabilità fondiaria (iff)~~**

~~1.6. L'indice di fabbricabilità fondiaria (iff) indica il rapporto (mc/mq) tra il volume del fabbricato (v) e la superficie fondiaria (sf).~~

**- capacità edificatoria**

**11.3.7.1.** Si definisce capacità edificatoria di un'area (sia essa già edificata o meno) la massima quantità di superficie lorda utile (slu) realizzabile sulla medesima.

**11.3.7.2.** Per quanto sopra esposto valgono le seguenti precisazioni:

- nel caso di aree per le quali gli strumenti urbanistici generali e attuativi prevedano un indice di utilizzazione fondiaria (if) o territoriale (it), la capacità edificatoria si determina applicando l'indice prescritto alla superficie del terreno;
- nel caso di immobili esistenti e comunque nelle aree per le quali gli strumenti urbanistici generali e attuativi non prevedano alcun indice di utilizzazione fondiaria o territoriale, la capacità edificatoria si determina in funzione della superficie lorda utile (slu) esistente;
- nel caso di immobili esistenti sottoposti a ristrutturazione urbanistica, o comunque a demolizione e ricostruzione, attraverso strumenti attuativi, la capacità edificatoria dell'area si determina attraverso il calcolo della superficie utile lorda virtuale (sluv).

**TITOLO II. TIPI DI INTERVENTI EDILIZI**

**Art.12.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente di trasformazione edilizia e urbanistica**

4.1. Le tipologie di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, sono definiti e disciplinati dalla vigente normativa in materia alla quale si rimanda integralmente salvo quanto di seguito disciplinato.

4.2. Gli interventi di **Risanamento conservativo** oltre agli interventi specificati all'art.135, co.2 lett.c) della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni comprendono i frazionamenti, gli accorpamenti, la costruzione di soppalchi e il mutamento della destinazione d'uso purché non compromettano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio.

~~12.1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono in interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in interventi di restauro e risanamento conservativo e in interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica e di sostituzione edilizia.~~

**~~-interventi di manutenzione ordinaria~~**

~~12.2.1. Si considerano interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione e sostituzione parziale delle finiture degli edifici e le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.~~

~~12.2.2. Sono da considerarsi finiture degli edifici:~~

~~- gli infissi, gli intonaci, i rivestimenti, le tinteggiature, i pavimenti, i gradini, le soglie, i manti di copertura, i canali di gronda, i pluviali, le canne fumarie, le canne di aspirazione, i comignoli, le ringhiere, i parapetti, le inferriate, le sistemazioni e le pavimentazioni esterne, ecc.~~

~~12.2.3. Sono da considerarsi impianti tecnologici:~~

~~- l'impianto elettrico, radio televisivo, di riscaldamento e di climatizzazione, idrico sanitario, del gas, di sollevamento delle persone o di cose, di protezione antincendio, ecc.~~

~~12.2.4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modificazioni o alterazioni dei tipi dei materiali, delle forme esistenti e delle coloriture negli edifici vincolati, classificati o all'interno dei centri storici.~~

~~In particolare, sugli edifici e le aree vincolate o tutelate dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, tali interventi non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro. Per tutti gli altri edifici è ammessa la modifica della~~

coloritura sulla base di una gamma di colori messa a disposizione dal Settore Urbanistica e Programmazione del territorio.

~~12.2.5. Per gli edifici industriali costituiscono inoltre interventi di manutenzione ordinaria quelli definiti come tali dalla Circ.M.LLPP.1918 del 6.11.1977.~~

#### ~~-interventi di manutenzione straordinaria~~

~~12.3.1. Si considerano interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o 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, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non realizzino aumenti della superficie utile lorda.~~

~~12.3.2. Sono da considerarsi manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:~~

- ~~-rifacimento e sostituzione del manto di copertura;~~
- ~~-rifacimento e sostituzione di intonaci interni ed esterni o coloriture esterne;~~
- ~~-rifacimento e sostituzione degli infissi esterni;~~
- ~~-rifacimento e sostituzione dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;~~
- ~~-rifacimento e sostituzione di elementi architettonici di finitura (inferriate, cornici, zoccolature, soglie e gradini, ecc.);~~
- ~~-rifacimento e sostituzione delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, cancellate, cancelli, recinzioni, muri di sostegno, ecc.);~~

~~12.3.3. Sono, inoltre, da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:~~

- ~~-rifacimento o installazione di materiali di isolamento;~~
- ~~-rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;~~
- ~~-rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;~~
- ~~-rifacimento o installazione di impianti elettrici e installazione di antenne ad uso privato;~~
- ~~-rifacimento o installazione degli impianti per lo smaltimento dei liquami;~~
- ~~-installazione di impianti relativi alle fonti rinnovabili di energia (luce, sole, biomasse e vento);~~
- ~~-adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica e acustica;~~
- ~~-rifacimento di impianti igienico-sanitari;~~
- ~~-riapertura di finestre tamponate;~~
- ~~-riduzione in pristino di aperture incongrue;~~
- ~~-demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni e strutture verticali interne che non modifichino lo schema distributivo;~~
- ~~-rifacimento di scale e rampe senza modifiche dello schema distributivo e dell'articolazione del vano scala;~~
- ~~-realizzazione di volumi tecnici.~~

~~12.3.4. Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere;~~

- ~~-consolidamento e rifacimento parziale delle strutture di fondazione;~~
- ~~-consolidamento e rifacimento parziale di strutture di elevazione, compreso sottomurazioni;~~
- ~~-costruzione e rifacimento di vespai e scannafossi e muri di sostegno;~~
- ~~-consolidamento e rifacimento parziale delle strutture orizzontali e della copertura e delle gronde;~~
- ~~-installazione di targhe, insegne, bacheche, tende, ecc. ossia qualsiasi 'appendice' applicata sui fronti degli edifici ricadenti nelle zone A di cui al D.M.1444/1968 e degli edifici ritenuti meritevoli di analoga tutela per motivi di carattere storico, culturale, architettonico o estetico dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, ancorché soltanto adottati;~~
- ~~-realizzazione di manufatti esterni per la protezione dei contatori delle reti di distribuzione.~~

~~12.3.5. Sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria l'installazione di strutture e manufatti destinati all'arredo ed alla fruizione degli spazi esterni agli edifici. Tali elementi sono descritti all'art.14 del presente regolamento edilizio come 'interventi di sistemazione degli spazi aperti pertinenziali ivi compresi i parcheggi privati all'aperto o interrati'.~~

~~12.3.6. Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comunque comportare modificazioni o alterazioni alle strutture orizzontali, a quelle verticali aventi carattere strutturale, né al carattere architettonico dell'edificio. In particolare, sugli edifici e le aree vincolate o tutelate dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, tali interventi non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro.~~

#### ~~-interventi di restauro e risanamento conservativo~~

~~12.4.1. Si considerano interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.~~

~~12.4.2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono riguardare di norma l'intero edificio o l'intera unità edilizia, definita negli strumenti urbanistici generali e attuativi, ovvero sono ammessi interventi parziali, o riferiti a singole unità immobiliari, a condizione che il progetto garantisca soluzioni integrate con la rimanente parte dell'edificio.~~

~~12.4.3. Sono da considerarsi interventi di restauro le seguenti opere:~~

- il restauro degli elementi architettonici e l'eventuale ripristino delle parti alterate, crollate o demolite;
- la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari;
- il restauro di logge e portici originari anche tamponati, reintegrabili nell'organismo architettonico;
- il restauro degli spazi liberi quali i chiostri, i cortili, i giardini e gli orti;
- il restauro dell'impianto distributivo originario e degli ambienti interni, anche con frazionamenti e accorpamenti, purché non compromettano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio;
- il consolidamento con sostituzione delle parti costitutive dell'edificio non recuperabili mediante materiali e tecnologie compatibili con le strutture esistenti, senza modificare la posizione delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali (nel rispetto dei criteri sopra descritti);
- il mutamento della destinazione d'uso (nel rispetto dei criteri sopra descritti).

12.4.4. Sono da considerarsi interventi di risanamento conservativo le opere già indicate come manutenzione straordinaria che essendo, nel caso specifico, volte a conservare l'organismo edilizio, dovranno essere eseguite in modo tale che:

- siano utilizzati materiali e tecnologie compatibili con le strutture esistenti;
- l'eventuale ripristino di finestre e porte sia realizzato nel rispetto del disegno complessivo dei fronti;
- le nuove aperture realizzate per esigenze igieniche e d'areazione siano poste sui fronti non prospicienti i percorsi pubblici.

12.4.5. Sono, inoltre, compresi in tale tipo di intervento i frazionamenti, gli accorpamenti e il mutamento della destinazione d'uso purché non si compromettano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio.

#### **~~interventi di ristrutturazione edilizia~~**

12.5.1. Si considerano interventi di ristrutturazione edilizia 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.

12.5.2. Si definiscono pertanto due tipi di ristrutturazione edilizia:

- interventi di ristrutturazione edilizia di tipo 1
- interventi di ristrutturazione edilizia di tipo 2

12.5.4.3. Gli interventi di **Ristrutturazione edilizia si definiscono di tipo 1** [gli interventi specificati all'art.134, co.1 lett.h\) della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni](#), sono un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare in parte l'organismo edilizio, conservandone le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali e assicurando la funzionalità per le destinazioni d'uso originarie o per altre compatibili con l'organismo edilizio.

Tali interventi comprendono [inoltre](#) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Si considerano tali i seguenti interventi:

- la riorganizzazione dei collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna;
- la traslazione dei solai, se privi di valore architettonico e decorativo;
- la costruzione di soppalchi, tettoie, balconi, ecc. ed ogni altro elemento che abbia la stessa consistenza strutturale;
- il rialzamento di 30 cm del sottotetto, che può essere portato fino ad un massimo di cm 60 al fine di renderlo abitabile ~~senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, e senza che ciò comporti la modifica del profilo della copertura\* e la creazione di nuove aperture sulle facciate del fronte strada;~~
- la realizzazione di nuove aperture e la modifica delle aperture esistenti sui fronti dell'edificio, qualora questi non siano di valore architettonico e decorativo, e le aperture non presentino elementi di particolare pregio e solo nel rispetto del disegno complessivo della facciata interessata;
- la realizzazione di autorimesse pertinenziali, ripostigli e cantine, locali per impianti tecnologici o volumi tecnici ubicati nel resede dell'edificio, ~~così come definiti dall'art.14 del presente regolamento edilizio;~~
- la demolizione di volumi accessori e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza o in adiacenza al fabbricato principale, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio ed in nessun caso sul fronte principale prospiciente spazi pubblici;
- le sistemazioni delle aree di pertinenza con opere complementari agli usi dell'edificio principale, che non determinino aumento del volume, della superficie utile lorda o della superficie coperta, quali piscine, campi da tennis, ed altre attrezzature sportive, ~~così come definiti dall'art.14 del presente regolamento edilizio.~~

12.5.3.1. Nel rispetto delle specifiche tipologie d'intervento di cui sopra, le opere di ristrutturazione edilizia di tipo 1 possono comportare il mutamento della destinazione d'uso degli immobili e la trasformazione dell'organismo edilizio con incremento delle unità immobiliari, anche con frazionamenti e accorpamenti, aumento di superficie utile e la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile.

12.5.4.4. Gli interventi di **Ristrutturazione edilizia si definiscono di tipo 2** [gli interventi specificati all'art.134, co.1 lett.h\) della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni](#), sono un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare del tutto l'organismo edilizio, conservandone le caratteristiche tipologiche. Si considerano tali i seguenti interventi:

[Tali interventi, oltre a quelli già definiti per la Ristrutturazione edilizia di tipo 1, comprendono:](#)

- la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici in addizione volumetrica sulla parte retrostante dell'edificio, in deroga agli indici, per una superficie utile complessiva massima di mq.9 e altezza non superiore a m.2,40, e senza che ciò comporti il costituirsi di superfetazioni non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio;

- il rialzamento di 30 cm del sottotetto, che può essere portato fino ad un massimo di 120 cm al fine di renderlo abitabile, ~~senza che si costituiscano nuove unità immobiliari e senza che ciò comporti la modifica del profilo della copertura\*~~;

~~– la costruzione di soppalchi, tettoie, balconi, ecc. ed ogni altro elemento che abbia la stessa consistenza strutturale;~~

~~– la demolizione e ricostruzione delle strutture interne orizzontali e verticali fino allo svuotamento del fabbricato, anche modificando la posizione delle aperture nei prospetti, sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio;~~

~~– la demolizione e la fedele ricostruzione dell'edificio nella medesima posizione, a condizione che l'intervento non comporti sostanziale alterazione dei materiali che determinano i caratteri tipologici della costruzione e alterazioni dell'ingombro planivolumetrico dell'edificio, intendendolo come l'ingombro determinato dalle murature perimetrali e dalla copertura dell'edificio ad esclusione delle parti aggettanti;~~

~~– la realizzazione di autorimesse pertinenziali, ripostigli e cantine, locali per impianti tecnologici o volumi tecnici ubicati nel resede dell'edificio, così come definiti dall'art.14 del presente regolamento edilizio;~~

~~– la demolizione di volumi accessori e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, o in adiacenza al fabbricato principale, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio ed in nessun caso sul fronte principale prospiciente spazi pubblici;~~

~~– le sistemazioni delle aree di pertinenza con opere complementari agli usi dell'edificio principale, che non determinino aumento del volume, della superficie utile lorda o della superficie coperta, quali piscine, campi da tennis, ed altre attrezzature sportive, così come definiti dall'art.14 del presente regolamento edilizio.~~

12.5.4.1. Per la ristrutturazione edilizia di tipo 2 gli interventi 4.5. Nel rispetto delle specifiche tipologie d'intervento di cui sopra, le opere di Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e di tipo 2 possono comportare il mutamento della destinazione d'uso degli immobili e la trasformazione dell'organismo edilizio con incremento delle unità immobiliari, anche con frazionamenti e accorpamenti, aumento di superficie utile e la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile.

*\* vedi art.21 'glossario della progettazione'*

**~~– interventi di ristrutturazione urbanistica~~**

~~12.6. Si considerano interventi di ristrutturazione urbanistica 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.~~

**~~– interventi di sostituzione edilizia~~**

~~12.7. Si considerano interventi di sostituzione edilizia, gli interventi di demolizione di edifici esistenti e loro ricostruzione, con una diversa articolazione, una diversa collocazione all'interno del lotto o dell'area di pertinenza e con cambio di destinazione d'uso, senza che ciò comporti alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.~~

### **Art.13. interventi di nuova costruzione**

~~13.1. Si considerano interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica che incidono sulle risorse essenziali del territorio.~~

~~13.2. Sono da considerarsi nuova costruzione i seguenti interventi:~~

~~– la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento degli edifici esistenti non assimilato alla ristrutturazione edilizia;~~

~~– l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;~~

~~– la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria\*;~~

~~– la realizzazione di infrastrutture e di impianti\*, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;~~

~~– la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.~~

*\* vedi art.21 'glossario della progettazione'*

### **Art.14.5. interventi di sistemazione degli spazi aperti pertinenziali ivi compresi i parcheggi privati all'aperto o interrati**

14.5.1.1. Si considerano interventi di sistemazione degli spazi aperti pertinenziali di nuovi edifici o di edifici esistenti, le opere o i manufatti di carattere accessorio che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, sono destinati in modo durevole al servizio degli edifici al fine di renderne più agevole o funzionale l'uso e di accrescerne il valore e l'utilità.

14.5.1.2. Tali opere o manufatti per essere considerati pertinenziali devono presentare contemporaneamente i seguenti requisiti:

- modesta dimensione planivolumetrica rispetto al manufatto principale;

- ubicazione nell'area di sedime del fabbricato principale;

- assenza di carico urbanistico;
- caratteristiche tipologiche che ne garantiscano il requisito di accessorietà;
- insusciabilità di utilizzo separato ed indipendente;
- incapacità di produrre reddito proprio.

**14.5.1.3.** Si considerano pertinenziali le seguenti opere:

- autorimesse, a servizio degli edifici esistenti o di nuova costruzione, anche se le stesse non rispettano tutti i requisiti sopra riportati;
- ripostigli e cantine ubicati nel resede dell'edificio, non superiori a 9 mq di superficie utile complessiva e altezza non superiore a mt.2,40, per ogni unità immobiliare;
- locali per impianti tecnologici o volumi tecnici ubicati nel resede dell'edificio;
- sistemazioni delle aree di pertinenza con opere complementari agli usi dell'edificio principale, che non determinino aumento del volume, della superficie utile lorda o della superficie coperta, quali piscine, campi da tennis, ed altre attrezzature sportive;
- le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;
- la perforazione di pozzi (escluso quelli per uso industriale);
- gli impianti pubblicitari per insegne di esercizio ubicati nel resede e non affissi all'edificio;
- le opere già indicate come di manutenzione straordinaria quando eseguite su aree scoperte o sugli elementi che ne fanno parte;

- le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.

**5.2.14.2.1.** Per la fruizione degli spazi aperti pertinenziali degli edifici, sono ammessi, e pertanto non sono conteggiabili in termini di superficie coperta, di volume o superficie utile lorda, manufatti accessori leggeri non vincolati al suolo (non è consentito alcun genere di fondazione) quali gazebo, pergolati leggeri e arredi da giardino, se gli stessi sono realizzati con le caratteristiche costruttive e di ingombro di seguito descritte e non siano realizzati sui fronti dell'edificio prospicienti spazi pubblici:

- si definisce gazebo un manufatto, di pertinenza degli edifici a carattere residenziale, costituito da una struttura verticale astiforme in metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato) o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno o ferro, completamente aperto sui lati ed avente altezza al colmo non superiore a 3 m e superficie coperta non superiore a 15 mq. Non è ammesso più di un gazebo per ogni resede di pertinenza. La superficie occupata dal gazebo, se pavimentata, è considerata superficie impermeabile ~~e pertanto si dovrà rispettare quanto contenuto dall'art.78 della Del.C.R.n.12/2000 (già Del.C.R.n.230/1994).~~

- si definisce pergolato una struttura, di pertinenza di edifici di carattere residenziale, composta di elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato), idonea a consentire il sostegno del verde rampicante. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 10% della superficie libera e comunque non potrà essere superiore a 30 mq. E' comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato. L'assenza della previsione, fin dal progetto, del rampicante o la presenza di qualsiasi tipo di copertura esclude la struttura dalla definizione di pergolato. La superficie occupata dal pergolato, se pavimentata, è considerata superficie impermeabile ~~e pertanto dovrà rispettare quanto contenuto dall'art.78 della Del.C.R.n.12/2000 (già Del.C.R.n.230/1994).~~

**5.2.14.2.2.** Tali opere sono considerate di stretta pertinenza degli edifici residenziali, pertanto la modificazione della destinazione d'uso dell'edificio principale ne comporta la rimozione.

**14.3.5.3.1.** Si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, ecc.).

**14.3.5.3.2.** Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art.41-sexies della L.1150/1942 come sostituito dall'art.2, co.2 della L.122/1989 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori. Tale disposizione non si applica agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo, mentre per gli interventi di ristrutturazione edilizia, l'applicazione della suddetta norma è affidata agli strumenti urbanistici generali e attuativi.

~~14.3.3. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.~~

~~Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale. Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art.9, co.1 della L.122/1989, è tenuto prima del rilascio dell'atto abilitativo (o al momento del deposito per le DIA) a presentare atto unilaterale d'obbligo dal quale risulti che ogni singolo parcheggio è vincolato ad una specifica unità immobiliare e che questo non può essere ceduto separatamente dall'unità immobiliare alla quale è legato da vincolo pertinenziale per almeno 20 anni dalla loro ultimazione (i relativi atti di cessione separata sono nulli). Inoltre, dovrà fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi. I relativi progetti dovranno pertanto essere~~

corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VV.FF., dovrà essere prodotto il relativo nulla osta. In questo caso gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici esistenti dovranno avere superficie fino ad un limite massimo di 1 mq per ogni 10 mc di edificio e, nel caso tale limite impedisca di sviluppare, per i piccoli alloggi, una superficie sufficiente, non si dovrà superare una superficie di 18 mq per ogni unità immobiliare. Nel caso di autorimesse pertinenziali e collettive tale limite può essere superato esclusivamente per la realizzazione delle corsie di servizio e degli spazi di manovra strettamente necessari.

14.4. Qualora le pertinenze, di cui al presente articolo, siano alienate separatamente dall'edificio, a cui erano asservite, non potranno essere richieste o asseverate opere analoghe a servizio dell'edificio che ne è rimasto sprovvisto.

#### **Art.15. interventi per la occupazione del suolo con manufatti temporanei e stagionali o per esposizione o deposito di merci o materiali**

15.1.1. Si considerano manufatti temporanei e stagionali i manufatti di facile asportabilità, idonei a far fronte ad esigenze temporanee, per un periodo massimo di sei mesi, di attività esistenti e che pertanto non determinano trasformazione durevole e permanente del suolo.

15.1.2. Trattandosi di manufatti che non comportano trasformazioni permanenti dei luoghi, non è necessaria l'autorizzazione ai fini paesaggistici ai sensi dell'art.151 del D.Lgs.490/1999.

15.1.3. Sono da considerarsi manufatti temporanei e stagionali le seguenti installazioni:

- installazione di chioschi;
- installazione temporanea di attrezzature per il gioco anche su aree pubbliche;
- esposizioni all'aperto.

15.1.4. I manufatti di qualsiasi tipo che siano destinati a permanere in modo duraturo sullo stesso luogo, indipendente dal loro ancoraggio al suolo, perdono la caratterizzazione di precarietà, in quanto privi dei requisiti di temporaneità e occasionalità, e sono da considerarsi a tutti gli effetti nuova costruzione e, conseguentemente, se non rimossi saranno ritenuti abusi edilizi.

15.2.1. Nelle zone agricole, conformemente a quanto disposto dalla L.R.64/1995, possono essere realizzati manufatti precari temporanei, con periodo di installazione non superiore ad un anno e caratteristiche costruttive come definite al punto 15.3.1., o serre con copertura stagionale, con periodo di installazione predeterminato anche superiore all'anno.

15.2.2. Tali opere possono essere realizzate per lo svolgimento delle attività definite dall'art.2 della L.R.64/1995 sempre se non in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e attuativi. Le stesse devono essere realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiate a terra, per le quali sono esclusivamente consentite le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

15.2.3.1. Le serre possono essere realizzate alle seguenti condizioni:

- a. il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- b. l'altezza massima non deve superare i 4 m in gronda e i 7 m al culmine (nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine);
- c. le distanze minime non devono essere inferiori a:
  - ° 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
  - ° m.10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 m qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
  - ° m.3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a 5 m; 1 m se questa altezza è uguale o inferiore a 5 m;
  - ° distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada.

15.2.3.2. Le serre temporanee, con le caratteristiche di cui al comma precedente, lettera b) e c), possono utilizzare come copertura anche le reti ombreggianti.

15.2.4. Qualora i manufatti o le serre non rientrino nei requisiti di precarietà, come sopra descritto, nelle zone agricole si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli ai commi 9 e 10 dell'art.3 della stessa legge regionale.

15.3. Nelle zone agricole, se consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono inoltre ammessi, e pertanto non sono conteggiabili in termini di superficie coperta, di volume o superficie utile lorda, manufatti temporanei leggeri non vincolati al suolo (non è consentito alcun genere di fondazione), con le caratteristiche costruttive definite negli strumenti urbanistici stessi.

#### **Art.16. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche**

16.1. Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.

16.2. Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo, che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

16.3. Dette disposizioni si applicano anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

16.4. Le norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano:

- negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;
- negli altri edifici: solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale, limitatamente allo specifico intervento progettato;
- per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche, per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L.13/1989.

16.5. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente, in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, specifici elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.

16.6. Gli atti abilitanti le opere edilizie non possono essere rilasciati o asseverati in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

16.7. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, soggetti al vincolo di cui al D.Lgs.490/1999, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art.24, co.2 della L.104/1992) può essere conseguita mediante opere provvisorie, come definite dall'art.7 del D.P.R.164/1956, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente. Analoga possibilità è ammessa per gli edifici notificati ai sensi dello stesso decreto legislativo, nonché per gli immobili sottoposti a specifica tutela dagli strumenti urbanistici generali e attuativi.

#### **Art.17. altri tipi di intervento**

17.1. Ai fini edilizi e urbanistici sono considerate opere di reinterro e di scavo quelle opere che non sono connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere, sbancamenti, muri a retta, canalizzazioni di manutenzione e modifica delle strade private e poderali.

17.2.1. Gli interventi di demolizione, non preordinati alla ricostruzione o alla nuova edificazione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parte di essi.

17.2.2. Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte degli strumenti urbanistici generali e attuativi o di specifica legislazione, fatti salvi i casi in cui l'opera di demolizione riguardi superfetazioni o comunque sia riconducibile nell'ambito degli interventi espressamente ammessi dagli strumenti urbanistici generali e attuativi.

17.2.3. La demolizione di costruzioni esistenti comporta l'obbligo del trasporto del materiale di risulta alle discariche autorizzate o il suo reimpiego in modo che non venga a costituire rifiuto, nonché la sistemazione del terreno di sedime.

#### **Art.18. disciplina sui mutamenti della destinazione d'uso**

18.1. Le categorie di destinazione d'uso si distinguono, con riferimento a quanto disposto dall'art.4 della L.R.39/94, in:

- residenziale;
- industriale e artigianale;
- commerciale;
- turistico ricettiva;
- direzionale;
- pubbliche o di interesse pubblico;
- agricola;
- parcheggio;
- verde privato;

18.1.1. Rientrano nella destinazione d'uso residenziale: le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (ad esempio: abitazione/studio professionale o abitazione affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;

18.1.2. Rientrano nella destinazione d'uso industriale e artigianale:

le industrie e laboratori artigiani, corrieri, magazzini di imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda;

18.1.3. Rientrano nella destinazione d'uso commerciale: le attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, e medie strutture, le attività commerciali di grande distribuzione, le attività commerciali all'ingrosso e i pubblici esercizi);

18.1.4. Rientrano nella destinazione d'uso turistico ricettiva: le attività ricettive propriamente dette di cui al Capo I della L.R.42/2000 (alberghi, residenze turistico alberghiere, campeggi ed aree di sosta, come rispettivamente definite agli artt.3, 4, 6, 8 di detta legge regionale) nonché le altre attività che, seppur escluse dall'ambito di applicazione della

~~L.R.83/1997, siano comunque adibite ad usi di carattere essenzialmente ricettivo quali affittacamere, ostelli e le altre attività turistico ricettive extra alberghiere di cui al Capo II della L.R.42/2000;~~

~~18.1.5. Rientrano nella destinazione d'uso direzionale: le banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, uffici privati e studi professionali in genere (anche quando utilizzati in modo promiscuo se occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare);~~

~~18.1.6. Rientrano nella destinazione d'uso pubblico o di interesse pubblico: i servizi e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura, i servizi e le attrezzature private che rivestano interesse pubblico, ivi comprese le attrezzature ricreative e per il tempo libero;~~

~~18.1.7. Rientrano nella destinazione d'uso agricola: le aree, gli edifici o parti di essi adibiti a funzioni direttamente connesse con la produzione agricola od alle attività direttamente connesse, ivi comprese quelle agrituristiche o di acquacoltura;~~

~~18.1.8. Rientrano nella destinazione d'uso parcheggio: le autorimesse singole e collettive, i posti auto scoperti o schermati ed in genere qualsiasi spazio privato destinato alla sosta di veicoli;~~

~~18.1.9. Rientrano nella destinazione d'uso verde privato: le aree scoperte di uso privato, sistemate o meno a verde, che non siano espressamente adibite ad altra destinazione d'uso (agricola, commerciale, di interesse pubblico, ecc.) ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti.~~

~~18.2. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani attuativi.~~

~~18.3.1. Si considera mutamento della destinazione d'uso il passaggio tra l'una e l'altra delle categorie sopra descritte. L'ammissibilità di ciascuna di dette categorie di destinazioni d'uso è stabilita dagli strumenti urbanistici generali e attuativi.~~

~~18.3.2. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini dell'attuazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi e del presente regolamento, la temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico e per periodi temporali, di norma, non superiori a dodici mesi.~~

~~18.3.3. Per la disciplina del mutamento di destinazione d'uso si applicano le seguenti disposizioni:~~

~~— si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq, anche con più interventi successivi (art.4, co.3; L.R.39/1994) ovvero quando si modificano e/o si trasformano le opere pertinenziali di unità immobiliari in superficie utile dell'unità stessa;~~

~~— quando la destinazione d'uso in atto non risulti da atti pubblici o da atti comunque in possesso della pubblica amministrazione la destinazione medesima si assume corrispondente a quella catastale alla data di entrata in vigore della L.R. 39/ 1994 (art.4, co.4, L.R.39/1994);~~

~~— il mutamento di destinazione d'uso non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite nei dieci anni precedenti opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi comunque preordinate e funzionali al mutamento stesso;~~

~~— anche in caso di mutamenti di destinazione senza opere dovrà sempre essere verificata la conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi ed alle norme del presente regolamento, nonché alla normativa in materia igienico sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni che comunque interessino l'attività o l'uso che si intende insediare;~~

~~— all'interno della medesima categoria non vi è mutamento di destinazione d'uso, poiché rientrante nello *jus utendi*.~~

~~18.3.4. I magazzini di qualsiasi tipo utilizzati come deposito, sono considerati della stessa categoria di destinazione d'uso dell'unità immobiliare di cui tali magazzini fanno parte o a cui sono legati pertinentialmente. In tutte le situazioni pregresse quando non sia possibile determinare la destinazione d'uso secondo le categorie sopra definite, si assume la destinazione di 'magazzino genericamente inteso' e pertanto qualsiasi intervento comporterà il mutamento della destinazione d'uso da magazzino genericamente inteso ad una delle categorie di destinazione d'uso sopra definite.~~

### **TITOLO III. TIPI DI PIANI ATTUATIVI**

#### **Art.19. piani attuativi e programmi complessi**

~~19.1.1. I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione dagli strumenti urbanistici generali e sono disciplinati dal Titolo V, Capo IV delle L.R.1/2005.~~

~~19.1.2. I piani attuativi possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia — e pertanto suscettibili di modifiche ed adeguamenti — nonché dagli strumenti urbanistici generali e dal presente regolamento.~~

~~19.1.3. I piani attuativi comprendono:~~

~~— piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art.13 della L.1150/1942;~~

~~— piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate) di cui all'art.28 della L.1150/1942;~~

~~— piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L.167/1962;~~

~~— piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art.27 della L.865/1971;~~

~~— piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.28 della L.457/1978;~~

~~— programma di miglioramento agricolo ambientale (P.M.A.A.), nei casi di cui al co.7 dell'art.4 della L.R.64/1995;~~

—ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

19.2. I programmi complessi sono strumenti di programmazione e pianificazione che possono avere valore di variante urbanistica, di strumento urbanistico attuativo e di concessione edilizia permesso di costruire e si avvalgono delle singole norme procedurali nazionali e regionali. Sono programmi complessi ad esempio: i programmi integrati d'intervento, i programmi di recupero urbano, i programmi di riqualificazione urbana, i contratti di quartiere, le società di trasformazione urbana, ecc.

#### **Art.20. integrazioni alla disciplina dei piani attuativi**

20.1. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio dei piani attuativi, il cui perimetro è individuato dagli strumenti urbanistici generali, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro, e/ o le suddivisioni interne, cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe di scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio. In tali casi, l'approvazione del piano attuativo, vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica dello strumento urbanistico generale.

20.2. Nei piani attuativi, qualora non si verifichi l'adesione da parte di tutti i proprietari interessati all'iniziativa, si può procedere secondo quanto disposto dall'art.27, co.5, della L.166/2002: "il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il Sindaco, assegnando un termine di 90 (novanta) giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata.

Decorso infruttuosamente il termine assegnato il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'art.5 bis del D.L.333/1992, convertito, con modificazioni dalla L.359/1992, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune." 20.3. Nei piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate e piani di recupero) la cessione e la realizzazione delle aree a standard di urbanizzazione primaria o secondaria, deve effettuarsi entro 3 (tre) o 5 (cinque) anni (a seconda della complessità delle opere) dalla data di registrazione della convenzione.

20.4. Per i piani di recupero, nel caso di irreperibilità delle aree a standard, il dirigente del settore Urbanistica e Programmazione del territorio può dichiarare, sulla base di quanto definito dagli strumenti urbanistici generali in merito al bilancio degli standard, e previa verifica analitica da allegarsi al piano di recupero, che lo stesso non necessita di dotazione di standard aggiuntivi, o che gli standard sono reperiti altrove anche con eventuale variante contestuale. In tali casi per le opere di urbanizzazione non realizzate sarà versato un corrispettivo il cui importo sarà definito con un atto proprio dall'Amministrazione comunale.

20.5.1. La realizzazione degli interventi previsti nei programmi di miglioramento agricolo ambientale può essere differita, senza necessità di modificazione del medesimo e dell'atto d'obbligo o della convenzione connessi, previa comunicazione scritta al Comune, fermo restando il mantenimento della correlazione tra gli interventi agronomici e degli eventuali interventi ambientali con l'attuazione di quelli relativi agli edifici di nuova edificazione o con mutamento della destinazione d'uso.

20.5.2. Non sono ammesse variazioni nella successione temporale degli interventi laddove tale successione rappresenti garanzia ai sensi dell'art.4, co.2, lett.f) della L.R.64/1995.

20.5.3. Gli edifici esistenti e da realizzare, funzionali all'attività dell'azienda, sono utilizzati come previsto dal programma di miglioramento agricolo ambientale per tutto il periodo di validità dello stesso, con esclusione di altre utilizzazioni, comprese quelle agrituristiche, salva la possibilità di variazione del programma.

### **TITOLO IV. LE "REGOLE DEL BUON COSTRUIRE"**

#### **Art.21.6. il glossario della progettazione**

... *omissis* ...

#### **Parte terza. Procedimenti delle istanze**

### **TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI SULLE ISTANZE**

#### **Art.7. titoli abilitativi all'esecuzione di opere edilizie**

7.1. L'esecuzione di opere edilizie che non rientrino nel campo dell'attività edilizia libera, può avvenire esclusivamente in presenza di idoneo titolo abilitativo, acquisito o depositato in ragione dell'intervento da realizzare, secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia.

7.2. La tipologia, le modalità di acquisizione, i termini di validità, efficacia e decadenza e l'onerosità dei titoli abilitativi per l'esecuzione di opere edilizie, sono definiti dalle fonti normative in materia edilizia e di procedimento amministrativo, come precisati dalla vigente disciplina urbanistico - edilizia e dal presente Regolamento.

#### ~~Art.22. tipi di istanze per la realizzazione delle opere edilizie e per la formazione dei piani attuativi~~

~~22.1. Le istanze per la realizzazione delle opere edilizie e per la formazione dei piani attuativi da trasmettere ai servizi del settore Urbanistica e Programmazione del territorio sono di due tipi:~~

- ~~-le istanze presentate attraverso una richiesta;~~
- ~~-le istanze presentate attraverso il deposito.~~

~~22.2. Le istanze presentate attraverso una richiesta sono relative a:~~

- ~~-il rilascio delle concessioni edilizie;~~
- ~~-la approvazione di un piano attuativo.~~

~~22.3. Le istanze presentate attraverso il deposito sono relative a:~~

- ~~-le denunce di inizio attività;~~
- ~~-le comunicazioni per la realizzazione di opere non soggette ad alcun atto abilitativo.~~

#### **Art.23. ~~8~~ modalità di presentazione delle istanze e ~~i~~ relativi alcune prescrizioni relative ai procedimenti amministrativi**

~~23.1. 8.1. Le istanze devono essere presentate su appositi moduli predisposti dalla Regione Toscana ~~settore Urbanistica e Programmazione del territorio~~ contenenti:~~

- ~~- i dati anagrafici, se il richiedente o il denunciante l'aveute titolo è una persona fisica, o i dati inerenti la sede sociale e legale, in caso di persona giuridica;~~
- ~~- l'indicazione del recapito dell'l'aveute titolo ~~richiedente o del denunciante~~, se diverso da quello indicato al punto precedente;~~
- ~~- il codice fiscale o la partita iva;~~
- ~~- il titolo legittimante la richiesta o il deposito.~~

~~23.1. 8.2. Se il richiedente non è il proprietario dell'area o dell'immobile, alla richiesta o al deposito dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario che dà titolo alla richiesta o al deposito stesso. Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche, la richiesta o il deposito deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e si deve altresì produrre idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed i dati dello stesso legale rappresentante.~~

~~23.1. 8.3. Le istanze presentate dovranno essere firmate da ogni proprietario, o avente titolo, e dal progettista, e dovranno essere corredate dalla documentazione di cui alla scheda, corrispondente al tipo di intervento edilizio ~~o al tipo di piano attuativo, allegata al presente regolamento edilizio~~. Nell'ipotesi vi sia più di un progettista, ognuno di questi dovrà sottoscrivere il progetto per la parte di propria competenza.~~

~~23.1.4. Il programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale è presentato dal titolare dell'azienda. Se il programma di miglioramento agricolo ambientale riguarda un ambito aziendale di livello sovracomunale, deve essere presentato, nell'identico testo, in ciascuno dei Comuni ove si intendano realizzare gli interventi edilizi.~~

~~23.2.1. Sulle richieste per il rilascio di concessioni edilizie, sulle richieste di formazione di piani attuativi si dovrà applicare l'imposta di bollo nei modi previsti dalla legge.~~

~~23.2. 8.2. Alle istanze ~~richieste per il rilascio di concessioni edilizie, alle denunce di inizio attività, alle richieste di formazione di piani attuativi~~ si dovrà allegare la ricevuta dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria.~~

Per gli importi relativi si dovrà consultare il provvedimento in vigore al momento della presentazione dell'istanza.

~~23. 8.3.1. Il settore ~~Urbanistica e Programmazione del territorio~~ Lo Sportello unico dell'Edilizia comunicherà al richiedente o al depositante il nominativo del responsabile del procedimento.~~

~~23.3.2. Ove le richieste per il rilascio di concessioni edilizie, o le denunce di inizio attività siano subordinate all'approvazione di un atto di scala superiore, tali istanze saranno considerate improcedibili e si provvederà all'archiviazione della pratica. Per atti di scala superiore si intende:~~

- ~~-approvazione di un piano attuativo e sottoscrizione delle relative convenzioni;~~
- ~~-approvazione di un programma di miglioramento agricolo ambientale;~~
- ~~-attestazione dell'esito favorevole inerente la procedura di valutazione di impatto ambientale.~~

~~23.3.3. Sulle richieste per il rilascio di concessioni edilizie, sulle denunce di inizio attività, sulle richieste di formazione di piani attuativi, il responsabile del procedimento verifica la completezza formale delle istanze e, nel caso che le stesse risultino incomplete, provvede, entro 15 (quindici) giorni dalla presentazione, a richiedere la documentazione mancante o le eventuali integrazioni necessarie ai fini istruttori. Nel caso in cui l'interessato non provveda a presentare le integrazioni richieste entro 60 (sessanta) giorni, dalla data della richiesta stessa, il procedimento amministrativo si considera concluso e si procederà all'archiviazione della pratica.~~

~~23.4. Le denunce di inizio attività devono essere depositate almeno 20 (venti) giorni prima dell'inizio effettivo dei lavori. Il decorso di tale termine non preclude, in ogni caso, l'esercizio da parte del settore ~~Urbanistica e~~~~

Programmazione del territorio del potere di accertare e verificare la validità (i presupposti e i requisiti) della denuncia, oltre che l'idoneità della stessa rispetto al tipo di intervento effettuato, nonché di adottare i conseguenti provvedimenti cautelativi e sanzionatori. Si procederà, pertanto, nell'ambito dell'attività di vigilanza di cui all'art.28 della L.R.52/1999, come modificata dalla L.R.43/2003, al controllo di merito delle denunce di inizio attività, attraverso l'esame a campione delle stesse. Nei casi di false attestazioni di conformità, si provvederà all'applicazione delle disposizioni di cui al titolo V della stessa legge regionale considerando le opere come eseguite senza titolo abilitativo.

~~23.5.1.1. Per il rilascio di concessioni edilizie, o per la formazione di piani attuativi ove sia previsto al Comune di acquisire pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati, necessari alla valutazione del progetto, l'Ente preposto al rilascio di detti pareri, nullaosta o atti di assenso, potrà richiedere, tramite il Comune, all'interessato le integrazioni necessarie, secondo la specifica disciplina procedimentale, assegnando il termine per l'adempimento. La comunicazione interrompe il procedimento e, qualora le integrazioni non pervengano entro i termini assegnati, si procederà all'archiviazione della pratica.~~

~~23.5.1.2. Per il rilascio di concessioni edilizie, si procederà ai sensi dell'art.7 commi 4, 5, 5bis, 5ter, 5quater, 7, 8 e 9 della L.R.52/1999 come modificata dalla L.R.43/2003.~~

~~23.5.2. Ai fini del rispetto degli adempimenti di cui all'art.4, co.5 bis della L.R.64/1995, il responsabile del procedimento invia tre copie del programma di miglioramento agricolo ambientale all'Ente delegato in materia di agricoltura. La Provincia esprime il parere di competenza esclusivamente nei limiti di cui all'art.4 della stessa legge regionale. Il parere rilasciato ai sensi dell'art.4, co.5, lett.b) della L.R.64/1995, non costituisce autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico e fornisce elementi di valutazione ai fini del rispetto della normativa contenuta nella L.1497/1939, nella L.431/85 e nel R.D.3267/1923.~~

~~23.5.3. Per il rilascio di concessioni edilizie, o per la formazione di piani attuativi, il responsabile del procedimento, a seguito degli accertamenti istruttori sulle istanze pervenute, ai sensi dell'art.6 della L.241/1990, può chiedere all'interessato il rilascio di dichiarazioni ovvero ordinare esibizioni documentali. La comunicazione all'interessato sospende l'iter procedimentale, che verrà riattivato qualora, entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione, pervenga, o sia disposto dall'interessato, quanto richiesto. In caso di inadempienza si procederà all'archiviazione della pratica.~~

~~23.5.4. Qualora le richieste di concessione edilizia o le richieste di formazione di piani attuativi siano integrate in qualsiasi momento del procedimento con soluzioni progettuali del tutto diverse da quelle originarie, la presentazione della documentazione integrativa è parificata ad una nuova richiesta.~~

~~23.6.1. 8.4. I pareri del responsabile del procedimento o di un organo collegiale decadono dopo un anno dalla loro comunicazione. Decorso tale termine, senza che i richiedenti abbiano prodotto le eventuali integrazioni richieste (comprendenti la corresponsione dei contributi), il procedimento amministrativo si considera concluso e si procederà all'archiviazione della pratica. Il richiedente, in tal caso, dovrà presentare eventualmente nuova istanza secondo le modalità e le norme urbanistico-edilizie vigenti al momento della presentazione della nuova richiesta.~~

~~23.6.2. È facoltà degli organi collegiali richiedere, per progetti di notevole rilevanza, ulteriore documentazione storica, progettuale ed ulteriori elaborati illustrativi del progetto, quali prospettive, plastici, fotomontaggi, ecc.~~

~~23.7. Nel caso venga negato il rilascio della concessione edilizia, all'interessato verrà notificato il relativo provvedimento di diniego con la motivazione adottata e restituita una copia della documentazione allegata.~~

8.5. Ai fini dell'applicazione della sanzione di cui all'art.203 della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni, per la mancata regolarizzazione in caso di incompletezza e inadeguatezza degli elaborati della SCIA, il termine congruo di cui all'art.145, co.8 della stessa legge regionale è fissato in 90 giorni.

#### **Art.24. documentazione necessaria per la presentazione delle istanze ai fini della completezza formale delle stesse**

24.1. La documentazione necessaria e gli elaborati progettuali da produrre a corredo delle istanze in materia urbanistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, previsti dalla legislazione vigente, nonché il numero di copie richiesto, è riportata nelle schede allegate al presente regolamento. Tale documentazione è graduata in base alla entità che i diversi tipi di opere o di intervento possono comportare rispetto allo stato dei luoghi o in base al tipo di piano attuativo.

#### **Art.9. Documentazione minima**

9.1. La documentazione da depositare ai fini dell'acquisizione dei diversi titoli edilizi, deve contenere tutte le indicazioni necessarie per poter verificare la conformità del progetto alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, tramite idonei elaborati, rappresentativi dello stato precedente all'intervento, dello stato di progetto e dello stato di sovrapposizione. A tale scopo è definita, nel presente Regolamento, una documentazione minima da depositare allo Sportello unico per l'Edilizia a corredo della modulistica (scaricabile sul sito istituzionale) appropriata alla tipologia di intervento.

##### DOCUMENTAZIONE MINIMA DI PROGETTO - ELABORATI TESTUALI

Relazione di analisi storico-critica *atta a documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili classificati dallo strumento urbanistico come soggetti a restauro e/o risanamento conservativo, nei termini e modi da questo precisati.*

##### Relazione tecnico illustrativa contenente:

- l'identificazione dell'immobile, in termini catastali, di destinazione urbanistica e di legittimità dello stato attuale;

- l'illustrazione del progetto;

- la dimostrazione di conformità del medesimo ai vincoli insistenti sull'immobile, alle diverse norme incidenti sull'attività edilizia, alla disciplina dello strumento urbanistico e del presente Regolamento;

- gli elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto e le caratteristiche dei materiali.

- L'indicazione, per i diversi elementi del progetto, ivi compreso l'impianto delle alberature, dei possibili conflitti e criticità rispetto al contesto esistente e delle relative soluzioni.

**Relazione Abbattimento Barriere Architettoniche** nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, comprensiva di dichiarazione di conformità e specifica delle eventuali soluzioni tecniche alternative.

**Relazione di carattere geologico e/o geotecnico** nei casi e nei termini prescritti dalle specifiche normative di settore.

**Relazioni tecnico specialistiche** in materia di protezione acustica, contenimento dei consumi energetici, sicurezza in copertura e quanto altro previsto dalla vigente normativa di settore.

**Documentazione fotografica** di rilievo, generale e di dettaglio, dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo, estesa al fronte dell'edificio e al contesto urbano circostante.

**Prospetto di autocalcolo degli oneri** (solo per opere onerose) corredato da relativo elaborato grafico dimostrativo dei calcoli dimensionali.

**DOCUMENTAZIONE MINIMA DI PROGETTO - ELABORATI GRAFICI**

**Estratto di mappa catastale ed urbanistica** con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.

**Planimetria piano-altimetriche in scala 1/200** con indicazione delle quote del lotto interessato e degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto).

**Planimetria dell'area di proprietà, degli spazi pubblici in scala 1/200** con indicazione di tutti gli elementi che possono condizionare la progettazione quali collocazione ed altezza degli edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, alberature ed opere a verde, ecc. (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto)

**Planimetria delle aree a verde in scala 1/200** sia pubbliche che private, con indicazione delle superfici almeno parzialmente permeabili, delle alberature di medio e alto fusto con le dimensioni dell'ingombro della chioma al massimo sviluppo e maturità e dei parametri che possano determinare la destinazione d'uso di bosco, ai sensi di Legge. (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto)

**Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio** rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti. (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto)

**Tavola esplicativa analitica dei calcoli** per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia scomposti in figure geometriche elementari quotate. (Stato attuale e Stato di progetto)

**Pianta dell'unità immobiliare nella scala minima 1:100** completa di quotatura delle dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areo-illuminante. (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto)

**Sezioni dell'edificio nella scala minima 1:100** debitamente quotate, sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare, i rapporti altimetrici con le aree e gli edifici contigui. (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto)

**Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100** con indicazione dei materiali, nei casi in cui siano previste modifiche in esterno (Stato attuale; Stato di progetto e Sovrapposto)

9.2. Ai fini di una corretta lettura dell'intervento edilizio nel suo complesso, gli elaborati di stato sovrapposto, in caso di titoli a variante, devono riportare sempre, oltre al sovrapposto con la precedente soluzione progettuale, anche la sovrapposizione tra lo stato antecedente ai lavori e quello di progetto, come variato, evidenziando in giallo le parti demolite e in rosso quelle costruite.

9.3. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma cartacea, devono essere prodotti nel formato UNI A4 o ad esso ridotti mediante piegatura, ciascuno provvisto di apposita mascherina identificativa del contenuto della tavola e con spazio sufficiente per i timbri da apporsi da parte del Comune.

9.4. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma telematica devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne un'efficace consultazione, come da specifiche tecniche allo scopo definite e scaricabili sul sito istituzionale.

~~24.2. Per completezza formale della richiesta di concessione edilizia si intende la esatta rispondenza della documentazione presentata a quella richiesta nelle schede allegate al presente regolamento edilizio.~~

~~24.3. Per le denunce di inizio attività, trattandosi di atti, asseverati da un professionista abilitato, la verifica della completezza formale delle istanze rappresenta l'atto procedurale discriminante per la validità e l'efficacia dell'atto stesso, che legittima l'interessato alla esecuzione delle opere in essa contenute. La completezza formale di una denuncia di inizio attività si intende verificata solo quando è rispondente alla seguente documentazione:~~

~~denuncia di inizio attività (modello allegato al presente regolamento), a firma dell'avente titolo, contenente:~~

~~- dichiarazione di legittimità edilizia dello stato attuale dell'immobile;~~

~~- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con fotocopia di un documento di identità;~~

~~- nominativo del progettista;~~

~~- nominativo del direttore dei lavori;~~

~~- nominativo della ditta esecutrice dei lavori o dichiarazione che i lavori vengano eseguiti direttamente;~~

~~- ricevuta dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria.~~

~~dichiarazione di asseveramento agli strumenti urbanistici generali o attuativi, al presente regolamento ed alla normativa urbanistico edilizia (modello allegato al presente regolamento), a firma di un professionista abilitato, contenente:~~

~~- la definizione dell'intervento (che dovrà obbligatoriamente rientrare in uno solo tra quelli di seguito riportati):~~

- interventi di manutenzione ordinaria;
  - interventi di manutenzione straordinaria;
  - interventi di restauro e risanamento conservativo (con o senza: mutamento della destinazione d'uso, aumento della sul, aumento delle unità immobiliari);
  - interventi di ristrutturazione edilizia (con o senza: mutamento della destinazione d'uso, aumento della sul, aumento delle unità immobiliari);
  - interventi di sistemazione degli spazi aperti pertinenziali ivi compresi i parcheggi privati all'aperto o interrati;
  - interventi per la occupazione del suolo con manufatti temporanei e stagionali o per esposizione o deposito di merci o materiali;
  - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
  - opere di reinterro e scavo;
  - demolizioni non preordinate alla ricostruzione o nuova edificazione;
  - mutamento della destinazione d'uso senza opere;
  - dichiarazione di conformità dello stato di fatto alle precedenti pratiche edilizie a partire dal 1942
  - dichiarazione che l'intervento è o non è soggetto alla corresponsione dei contributi
  - dichiarazione che l'intervento è o non è soggetto ad altri pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati
  - documentazione richiesta per il tipo di intervento riportata nelle schede allegate al presente regolamento edilizio.
- Tra la documentazione richiesta alcuni elaborati possono non essere necessari, per tali elaborati dovrà essere, perciò, dichiarata la non necessità. Sono obbligatori, pena la decadenza della completezza formale della denuncia di inizio attività, i seguenti elaborati:
- relazione tecnica
  - relazione igienico sanitaria
  - estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi
  - estratto planimetrico del prg vigente con individuato l'immobile oggetto di intervento
  - elaborati progettuali nei tre stati (di fatto, di progetto e sovrapposto)
  - documentazione fotografica a colori, ampia e dettagliata, sia degli esterni che degli interni, che del contesto edilizio circostante, con planimetria schematica di riferimento ai punti di ripresa
  - dichiarazione di conformità alle normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche
- 24.4.1.** Per i piani attuativi, trattandosi di atti che hanno lo scopo di dare attuazione alle previsioni di massima indicate negli strumenti urbanistici generali, si rende necessaria la seguente documentazione minima, i cui contenuti sono definiti all'interno degli strumenti urbanistici generali stessi, pena il non avvio del procedimento istruttorio:
- analisi delle previsioni dello strumento urbanistico generale;
  - analisi dell'area di intervento;
  - analisi degli elementi di formazione del tessuto urbano;
  - relazione sui criteri d'impostazione del progetto;
  - relazione geologico tecnica;
  - elaborati grafici di restituzione delle analisi;
  - elaborati grafici di progetto;
  - norme tecniche di attuazione;
  - schema della convenzione.
- 24.4.2.** La suddetta documentazione minima dovrà essere accompagnata da quella richiesta per il tipo di piano attuativo riportata nelle schede allegate al presente regolamento edilizio.
- 24.4.3.** Nei programmi di miglioramento agricolo ambientale deve essere descritta la situazione attuale e gli edifici esistenti in riferimento all'intero ambito aziendale anche se sovracomunale. Nel calcolo delle superfici fondiari minime di cui all'art.3, co.2, della L.R.64/1995, devono essere computate le superfici aziendali anche se localizzate nei territori di più Comuni contigui.

## **Art.25. strumenti operativi di supporto dei procedimenti amministrativi- accordi di programma**

**25.1.** L'accordo di programma, disciplinato dall'art.27 della L.142/ 1990, è lo strumento mediante il quale si possono promuovere, definire ed attuare opere, interventi o programmi d'intervento che richiedono, per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata di due o più soggetti (Comuni, Province, Regioni, Amministrazioni statali ed altri soggetti pubblici).

**25.1.1.** L'accordo di programma è promosso dal presidente della regione o dal presidente della provincia o dal sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.

### **– accordi di pianificazione**

**25.2.** L'accordo di pianificazione, disciplinato dall'art.36 della L.R.5/1995, è lo strumento attraverso il quale definire o variare più atti di programmazione o pianificazione territoriale in coordinazione tra amministrazioni diverse. L'accordo di pianificazione deve comunque garantire il rispetto delle finalità della L.R.5/1995, l'adeguatezza del quadro conoscitivo di riferimento e la coerenza complessiva del sistema di programmazione e pianificazione territoriale, nonché il rispetto delle disposizioni degli statuti.

25.2.1. L'accordo di pianificazione è promosso dal presidente della regione, ovvero dal presidente della provincia o dal sindaco, in rapporto al prevalente interesse del rispettivo ente, nei casi in cui risulti necessaria, ai fini del coordinamento delle azioni, la contestuale definizione o variazione, di più atti di programmazione o pianificazione territoriale disciplinati dalla L.R.5/1995 e attribuiti alla competenza di amministrazione diverse.

#### **~~– conferenza dei servizi~~**

~~25.3. La conferenza dei servizi è uno strumento cui si ricorre quando i problemi di pianificazione e quelli relativi alla politica dei servizi, travalicano i confini comunali, o quando, anche all'interno di uno stesso ente, nasce l'esigenza di un esercizio coordinato e tempestivo di funzioni relative ad una stessa questione.~~

~~25.3.1. La conferenza dei servizi è convocata dal presidente della regione, dal presidente della provincia o dal sindaco, quando la conferenza ha il fine di concordare un accordo di programma.~~

~~25.3.2. La conferenza dei servizi è convocata dal responsabile del procedimento quando la conferenza ha il fine di semplificare l'azione amministrativa.~~

~~25.3.3. La conferenza, ai sensi dell'art.14 della L.241/1990, può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, di altre amministrazioni pubbliche. In tal caso le determinazioni concordate nella conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e gli atti di assenso richiesti.~~

~~25.3.3.1. Si considera acquisito l'assenso dell'Amministrazione la quale, regolarmente convocata, non abbia partecipato alla conferenza o vi abbia partecipato tramite rappresentanti privi della competenza ad esprimere definitivamente la volontà, salvo che essa non comunichi all'Amministrazione procedente il proprio motivato dissenso entro 20 (venti) giorni dalla conferenza stessa ovvero dalla data di ricevimento della comunicazione delle determinazioni adottate, qualora queste ultime abbiano contenuto sostanzialmente diverso da quelle originariamente previste.~~

~~25.3.3.2. Nel caso in cui una Amministrazione manifesti il proprio motivato dissenso, l'Amministrazione procedente può assumere la determinazione di conclusione positiva del procedimento, dandone comunicazione al presidente del consiglio (se l'Amministrazione procedente o quella dissenziente sia una Amministrazione statale) o al presidente della regione e ai sindaci (negli altri casi). il presidente del consiglio, o il presidente della regione, o i sindaci, previa delibera dei rispettivi consigli, entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione, possono disporre la sospensione della determinazione inviata. Trascorso tale termine, in assenza di sospensione, la determinazione è esecutiva.~~

~~25.3.3.3. In caso di sospensione la conferenza può, entro 30 (trenta) giorni, pervenire ad una nuova decisione che tenga conto delle osservazioni del presidente del consiglio. Trascorso inutilmente tale termine, la conferenza è sciolta.~~

~~25.3.3.4. Qualora il motivato dissenso sia espresso da una amministrazione preposta alla tutela dei beni paesaggistico-ambientali, storico-artistici o preposta alla tutela della salute dei cittadini, l'Amministrazione procedente può chiedere una determinazione di conclusione del procedimento al presidente del consiglio, sempre che non vi sia stata una precedente valutazione di impatto ambientale negativa.~~

~~25.3.4. Il ricorso alla conferenza dei servizi è obbligatorio nei casi in cui l'attività di progettazione, localizzazione, decisione o realizzazione di opere pubbliche o programmi operativi di importo iniziale complessivo a 15 milioni di Euro richieda l'intervento di più amministrazioni o enti, anche per l'acquisizione di nulla osta o assensi, ovvero quando si tratti di opere che interessano più regioni.~~

~~25.3.4.1. La decisione si considera adottata se, acquisita, anche in sede diversa ed anteriore alla conferenza, una intesa tra lo Stato e le Regioni interessate, si esprimano a favore della determinazione i rappresentanti della maggioranza dei Comuni interessati.~~

~~25.3.5. La conferenza di servizi è prevista dall'art.2, co.60 della L.662/1996 anche per il rilascio della concessione edilizia.~~

~~25.3.6. La conferenza dei servizi è prevista dall'art.25, co.2, lett.f, del D.Lgs.112/1998 per definire i principi a cui deve ispirarsi il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive. Il ricorso alla conferenza di servizi, da parte del Comune, è possibile quando non sia prevista, per l'interessato, la facoltà di ricorrere all'autocertificazione per l'attestazione di conformità del progetto alle norme vigenti, nel qual caso la determinazione sostituisce il provvedimento. Inoltre è previsto il ricorso alla conferenza di servizi quando il progetto contrasti con gli strumenti urbanistici vigenti, in tal caso la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale si pronuncia il Consiglio Comunale, seguendo l'iter procedurale delle varianti.~~

~~25.3.7. La conferenza dei servizi è prevista dall'art.9, commi 3, 4 e 5 del D.Lgs.114/1998 per l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita di una struttura di grande distribuzione. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al parere favorevole del rappresentante della regione.~~

#### **~~– convenzione~~**

~~25.4. La convenzione è un contratto fra un privato e un ente pubblico, mediante il quale ciascuna parte si obbliga a reciproci impegni.~~

~~25.4.1. Per i piani attuativi di iniziativa privata è prevista la stipula di apposita convenzione, tra il Comune ed il proprietario interessato, da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente, con la quale sia prevista:~~

~~– la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;~~

~~– la realizzazione, a carico del richiedente, delle opere di urbanizzazione primaria;~~

~~– la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;~~

~~– il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dei piani attuativi di iniziativa privata;~~

~~–l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, una polizza fidejussoria, a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;~~  
~~–le condizioni tecniche procedurali per l'esecuzione delle opere;~~  
~~–le modifiche ammissibili per le varianti;~~  
~~–l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per gli strumenti urbanistici di iniziativa privata compilati d'ufficio.~~

~~25.4.2. Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto dell'intervento non comprenda spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria.~~

~~25.4.3. La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare.~~

~~25.4.4. Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione, complessivamente eseguite, risultino inferiori all'80% di quelle previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.~~

~~25.4.5. Lo svincolo parziale della cauzione può avvenire, su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% delle opere di urbanizzazione convenzionate, da effettuarsi a cura e spese del Comune. Il restante 50% della cauzione verrà svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo delle opere previste.~~

#### ~~–atto unilaterale d'obbligo~~

~~25.5. L'atto unilaterale d'obbligo è un atto, con funzioni sostitutive della convenzione, con il quale il titolare della concessione si impegna ad osservare le condizioni stabilite nell'atto stesso.~~

~~25.5.1. L'atto unilaterale d'obbligo è trascritto nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del titolare della concessione.~~

#### ~~–autocertificazione~~

~~25.6. L'autocertificazione è un istituto previsto dall'art.18 della L.241/1990 che concerne la semplificazione dei procedimenti amministrativi.~~

~~25.6.1. Qualora l'interessato dichiara che fatti, stati e qualità sono attestati in documenti già in possesso della stessa Amministrazione procedente o di altra Pubblica Amministrazione, il responsabile del procedimento provvede d'ufficio alla acquisizione dei documenti o di copia di essi. Sono accertati d'ufficio dal responsabile del procedimento, anche i fatti, gli stati e le qualità che la stessa amministrazione procedente, o altra pubblica amministrazione è tenuta a certificare.~~

### **Art.26. tipi di istanze di carattere generale e relativi procedimenti amministrativi**

~~26.1. Le istanze di carattere generale sono:~~

~~–richiesta di visione e/o copia degli atti abilitativi  
–richiesta di sopralluogo ai tecnici del settore Urbanistica e Programmazione del territorio  
–richiesta del certificato di destinazione urbanistica~~

#### ~~–visione e/o copia degli atti abilitativi~~

~~26.2.1. Chiunque, previa presentazione di motivata richiesta, può prendere visione e/o copia delle concessioni o autorizzazioni edilizie o delle denunce di inizio attività.~~

~~26.2.2. La visione degli atti abilitativi, qualora richiesta con la citazione degli estremi identificativi, deve essere resa dal settore Urbanistica e Programmazione del territorio entro 15 (quindici) giorni, tali atti resteranno a disposizione del richiedente per un ulteriore periodo di 15 (quindici) giorni oltre il quale verranno riportati in archivio.~~

~~26.2.3. La copia dei documenti è rilasciata subordinatamente alla corresponsione, da parte del richiedente, di una somma pari alle spese di riproduzione.~~

~~26.2.4. Il diritto di accesso è comunque negato per atti abilitativi che non siano stati ancora definiti con l'approvazione o il rigetto.~~

#### ~~–sopralluoghi~~

~~26.3.1. Chiunque, previa presentazione di motivata richiesta, può sollecitare i tecnici del settore Urbanistica e Programmazione del territorio, in collaborazione con la Polizia Municipale, ad effettuare sopralluoghi agli immobili o parti di essi, ai relativi resede di pertinenza e comunque a tutte le parti costruite e non costruite del territorio comunale.~~

~~26.3.2. I sopralluoghi ritenuti pertinenti dal dirigente, o dal responsabile del servizio, sono solo quelli che rientrano nei seguenti casi:~~

~~–il sopralluogo contribuisce alla vigilanza dell'attività urbanistico edilizia del Comune, ossia concorre ad assicurare che la stessa attività risponda alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate negli atti abilitativi;~~

~~–il sopralluogo segnala casi in cui vi sia un effettivo pericolo per la pubblica incolumità;~~

~~per tutti gli altri casi, trattandosi di possibili controversie fra privati, non rientranti, pertanto, tra le competenze dell'Amministrazione comunale, sarà comunicata al richiedente del sopralluogo la non pertinenza dell'istanza e contestualmente di rivolgersi, per la risoluzione dell'eventuale problema, ad un professionista abilitato.~~

#### ~~–certificati di destinazione urbanistica~~

~~26.4.1. Il certificato di destinazione urbanistica costituisce l'elemento preliminare all'avente titolo per richiedere l'approvazione di un piano attuativo, una concessione o autorizzazione edilizia.~~

~~26.4.2. Il certificato di destinazione urbanistica va richiesto obbligatoriamente prima della domanda di piano attuativo e facoltativamente prima di quella di concessione edilizia.~~

~~26.4.3. Il certificato di destinazione urbanistica va rilasciato agli aventi titolo entro 30 (trenta) giorni, dal ricevimento della richiesta, e conserva validità per un anno, dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.~~

~~26.4.4. La richiesta, in carta da bollo, del certificato di destinazione urbanistica, va corredata dei seguenti documenti:~~

~~–estratto della mappa catastale;~~

~~–estratto di Prg;~~

~~–estratto carta dei vincoli;~~

~~–sovrapposto dei tre elaborati;~~

~~–ricevuta del versamento dei diritti di segreteria.~~

~~26.4.5. L'estratto di mappa catastale può essere prodotto in copia autentica o sottoscritto e timbrato dal tecnico abilitato con riportati gli estremi del foglio catastale e delle particelle per le quali si richiede il certificato di destinazione urbanistica.~~

~~26.4.6. Tale certificato, redatto secondo lo schema formulato dal settore Urbanistica e Programmazione del territorio, contiene, con riferimento alla localizzazione dell'area o dell'immobile, tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti che dovranno costituire parametro di riferimento per la progettazione dell'opera.~~

#### **Art.27. uso di fac simili**

~~27.1. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente regolamento, da provvedimenti emanati dal dirigente o dal responsabile del servizio, l'uso di modelli è consentito l'impiego di fac simili, purché riproducano fedelmente l'originale.~~

#### **Art.28. opere pubbliche del Comune (art.3, co.2 della L.R.52/1999)**

~~28.1. Per le opere pubbliche del Comune, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla L.109/1994 e successive modificazioni e integrazioni, ha i medesimi effetti della concessione edilizia. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.~~

#### **Art.29.10. opere urgenti**

~~29.10.1. Le opere di urgenza e necessità immediata, al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguite senza preventiva domanda, sotto la responsabilità del committente e solo per quanto riguarda l'eliminazione dell'effettivo pericolo.~~

~~29.10.2. È fatto obbligo al proprietario, o all'avente titolo, dare, entro 24 (ventiquattro) ore, comunicazione al dirigente o al responsabile del servizio, specificando natura, entità e ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza, allegando preferibilmente documentazione fotografica. Entro 15 (quindici) 20 (venti) giorni il proprietario, o l'avente titolo, deve regolarizzare, attraverso la richiesta o il deposito di un atto abilitativo, l'esecuzione dei lavori suddetti. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario, o l'avente titolo, deve darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere a quanto sopra disposto.~~

## **TITOLO II. PROCEDIMENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE**

### **Capo 1. atti abilitativi**

#### **Art.30. attività edilizia libera**

~~30.1.1. Gli interventi edilizi, che per la loro realizzazione non sono subordinati all'acquisizione preventiva di un atto abilitativo, salvo quanto disposto dal D.Lgs.490/1999, sono i seguenti:~~

~~–interventi di manutenzione ordinaria che non rechino mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;~~

~~–interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;~~

~~–opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.~~

~~30.1.2. Per le opere sopra descritte, solo quando sia necessaria l'installazione di ponteggi, potrà essere inviata al dirigente o al responsabile del servizio apposita comunicazione. Tale comunicazione dovrà essere inoltrata prima dell'inizio dei lavori a cura del proprietario dell'immobile, oggetto dell'intervento, o di chi ne abbia titolo, e dovrà contenere:~~

~~–la descrizione dei lavori da eseguire;~~

~~–il periodo presumibile di durata degli stessi;~~

~~–la documentazione fotografica d'insieme.~~

~~30.2. I manufatti precari temporanei o le serre con copertura stagionale, conformemente alla L.R.64/1995, possono essere realizzati in zona agricola, per lo svolgimento delle attività definite dall'art.2 della stessa legge regionale e sempre se non in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e attuativi, previa comunicazione al dirigente o al responsabile del servizio nella quale si dovranno dichiarare le motivate esigenze produttive, il periodo di utilizzazione,~~

~~il rispetto delle norme di riferimento e l'impegno alla rimozione del manufatto entro la data specificata. Alla comunicazione va allegata inoltre:~~

- ~~– relazione tecnica, con descrizione e schema grafico, delle caratteristiche, dei materiali, delle dimensioni e della localizzazione ed individuazione catastale del manufatto;~~
- ~~– documentazione fotografica sufficiente a verificare l'attuale stato dei luoghi;~~
- ~~– la dichiarazione che l'intervento avviene in conformità della L.R.64/1995 e del suo regolamento di attuazione, della eventuale disciplina speciale e delle norme specifiche degli strumenti urbanistici generali e del presente regolamento edilizio.~~

#### **Art.31. attività edilizia vincolata alla preventiva acquisizione di un atto abilitativo**

~~31.1. Salvo quanto disposto per le opere pubbliche del Comune e per l'attività edilizia libera, sul territorio comunale qualsiasi tipo di opera o di intervento è sempre subordinato all'acquisizione preventiva di un atto abilitativo. Gli atti abilitativi legittimanti l'esecuzione dei lavori sono:~~

- ~~– la concessione edilizia;~~
- ~~– la denuncia di inizio attività.~~

~~31.2. La concessione edilizia è rilasciata dal dirigente o dal responsabile del servizio nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.~~

#### **Art.32. concessione edilizia**

~~32.1. Gli interventi sottoposti a concessione edilizia sono definiti dall'art.3 della L.R.52/1999, come modificata dalla L.R.43/2003, e sono gli interventi di nuova costruzione, di cui all'art.13 del presente regolamento edilizio, e gli interventi ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia, di cui ai co.12.6. e co.12.7. del presente regolamento edilizio.~~

~~32.2.1. L'atto della concessione edilizia deve contenere:~~

- ~~– la dichiarazione di conformità delle opere oggetto della concessione alle previsioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi e al regolamento edilizio;~~
- ~~– la dichiarazione dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o, in alternativa, l'impegno del titolare della concessione a realizzarle contemporaneamente alle opere oggetto della concessione;~~
- ~~– le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;~~
- ~~– gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione ovvero dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;~~
- ~~– l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;~~
- ~~– la descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione, con il riferimento agli elaborati che fanno parte integrante della concessione;~~
- ~~– gli estremi del procedimento istruttorio e degli eventuali pareri, o nullaosta, o atti di assenso, comunque denominati, di competenza di organi esterni all'amministrazione comunale;~~
- ~~– la data entro la quale devono essere iniziati ed ultimati i lavori;~~
- ~~– l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione;~~
- ~~– l'entità del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione;~~
- ~~– la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale del contributo ove previsto;~~
- ~~– la dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, ossia gli estremi dell'atto di convenzione o atto unilaterale, o altri oneri assunti dal titolare della concessione edilizia ove previsto;~~
- ~~– ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione comunale, in ottemperanza alle disposizioni di legge vigente e alle norme e regolamenti comunali.~~

~~32.2.2. Una copia degli elaborati, vistati dal dirigente o dal responsabile del servizio e numerati, è restituita al titolare della concessione ed un'altra copia, anch'essa vistata, deve essere conservata presso l'ufficio.~~

#### **Art.33. denuncia di inizio attività**

~~33.1. Gli interventi sottoposti a denuncia di inizio attività sono definiti dall'art.4 della L.R.52/1999, come modificata dalla L.R.43/2003, e sono:~~

- ~~– gli interventi di nuova costruzione, qualora siano specificatamente disciplinati dagli strumenti urbanistici generali o attuativi;~~
- ~~– gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'art.12 del presente regolamento edilizio, (ad eccezione degli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia, di cui ai co.12.6. e co.12.7. del presente regolamento edilizio);~~
- ~~– gli interventi di sistemazione degli spazi aperti pertinenziali ivi compresi i parcheggi privati all'aperto o interrati, di cui all'art.14 del presente regolamento edilizio;~~
- ~~– gli interventi per l'occupazione del suolo con manufatti temporanei e stagionali (che non risultino funzionali all'attività agricola così come definiti all'art.3, co.12 e 13 della L.R.64/1995) o per esposizione o deposito di merci o materiali, di cui all'art.15 del presente regolamento edilizio;~~

- ~~– gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, di cui all'art.16 del presente regolamento edilizio;~~
  - ~~– le opere di reinterro e di scavo, di cui all'art.17 del presente regolamento edilizio;~~
  - ~~– le demolizioni, di cui all'art.17 del presente regolamento edilizio;~~
  - ~~– i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, di cui all'art.18 del presente regolamento edilizio;~~
  - ~~– ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, ai sensi della L.R.52/1999 come modificata dalla L.R.43/2003, non sia soggetta a concessione edilizia.~~
- ~~33.2. Le opere e gli interventi sopra elencati sono subordinati alla denuncia di inizio attività con preventiva acquisizione di atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità, ove sussista anche una sola delle seguenti condizioni:~~
- ~~– l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del D.Lgs.490/1999;~~
  - ~~– gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla L.394/1991;~~
  - ~~– gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art.149 del D.Lgs.490/1999 o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al titolo II capo II della L.183/1989;~~
  - ~~– il preventivo rilascio dell'atto di assenso sia espressamente previsto e disciplinato, in attuazione della L.R.43/2003, dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, ancorché soltanto adottati, con riferimento alle zone omogenee A di cui al D.M.1444/1968, o ad immobili che, pur non essendo compresi fra quelli di cui ai punti precedenti, siano giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico.~~
- ~~33.3. I contenuti della denuncia di inizio attività e della dichiarazione di asseveramento sono riportati nei modelli allegati al presente regolamento edilizio.~~

#### **Art.34. titolarità e voltura della concessione edilizia e della denuncia di inizio attività**

- ~~34.1.1. La concessione edilizia è rilasciata al proprietario dell'immobile o dell'area, o a chi abbia titolo. E' legittimato a richiedere la concessione edilizia chiunque abbia la disponibilità del suolo, dell'immobile o della parte di esso nella quale devono essere eseguiti i lavori, ed in genere, chiunque ne abbia diritto secondo le disposizioni di legge.~~
- ~~34.1.2. In luogo del titolare possono richiedere la concessione edilizia il delegato (con atto notarile), il procuratore speciale o il mandatario.~~
- ~~34.2.1. La concessione edilizia è trasferibile, insieme all'immobile o l'area, ai successori o aventi causa.~~
- ~~34.2.2. In caso di trasferimento il subentrante deve darne comunicazione al dirigente o al responsabile del servizio, il quale rilascia il provvedimento di voltura consistente nel cambiamento di intestazione, che lascia inalterato il contenuto dell'atto abilitativo.~~
- ~~34.2.3. L'atto di voltura, se non accompagnato da equivalenti garanzie sostitutive prestate dal nuovo titolare, non comporta la liberazione dell'originario titolare dagli obblighi già sorti a suo carico circa il pagamento dei contributi.~~
- ~~34.3.1. La concessione edilizia non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del rilascio dell'atto.~~
- ~~34.3.2. La concessione edilizia è irrevocabile, salvo i casi di decadenza disciplinati dalla legge e dal presente regolamento edilizio, ed è onerosa nei soli casi previsti dalla legge.~~
- ~~34.3.3. Il rilascio della concessione edilizia non comporta limitazione dei diritti dei terzi.~~
- ~~34.4. Le suddette norme valgono, in quanto applicabili, anche per le denunce di inizio attività.~~

#### **Art.35.11. disciplina sulla proroga dei titoli edilizi validità, decadenza e proroghe della concessione edilizia e della denuncia di inizio attività**

- ~~35.1. Nell'atto di concessione edilizia sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.~~
- ~~35.2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio dell'atto; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può superare i tre anni dalla data dell'inizio dei lavori.~~
- ~~35.3.11.1. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare dell'atto. Sono tali e danno quindi diritto alla proroga i seguenti fatti:~~
- ~~- impedimenti derivanti da eventi naturali;~~
  - ~~- situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile già al momento della richiesta dell'atto;~~
  - ~~- il provvedimento di sospensione dei lavori;~~
  - ~~- la dichiarazione di fallimento dell'originario titolare dell'atto in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;~~
  - ~~- il sequestro penale del cantiere e la successiva necessità di negoziare ex novo le condizioni dell'appalto.~~
- ~~35.3.11.2. La proroga può essere accordata, inoltre, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.~~
- ~~35.4. 11.3. Decorsi i termini, sia per il mancato inizio dei lavori entro un anno che per la non avvenuta ultimazione degli stessi entro il termine di validità dell'atto, ~~la concessione edilizia~~ il permesso di costruire decade di diritto.~~
- ~~35.5. Ove il titolare della concessione edilizia non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio dell'atto, il dirigente o il responsabile del servizio, ne pronuncia la decadenza. Con la notifica al titolare della concessione edilizia dell'avvenuta decadenza, l'atto viene a perdere ogni validità e per l'esecuzione delle medesime opere deve essere~~

~~richiesto un nuovo atto abilitativo. La eventuale nuova richiesta di concessione edilizia dovrà essere conforme alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio del nuovo atto.~~

~~35.6.1. 11.4. Qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di validità dell'atto il titolare della concessione edilizia del permesso di costruire, anteriormente alla scadenza, può richiedere una proroga ed ove questa non fosse possibile dovrà richiedere un nuovo atto abilitativo per la parte non ultimata.~~

~~35.6.2. 11.5. La richiesta di proroga deve essere avanzata dal titolare della concessione edilizia del permesso di costruire su apposita istanza alla quale dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e l'attestazione che il fatto sopravvenuto è estraneo alla propria volontà.~~

~~35.6.3. 11.6. La richiesta di proroga viene accordata senza tener conto della conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga medesima.~~

~~35.6.4. 11.7. La proroga viene accordata, su apposita istanza del titolare della concessione edilizia del permesso di costruire, quando le opere ancora da ultimare abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione ordinaria o straordinaria. In questo caso i termini temporali di validità della concessione o autorizzazione edilizia vengono *ipso facto* prorogati di un anno dalla originaria scadenza.~~

~~35.7. 11.8. Nel caso in cui non sia possibile procedere con un provvedimento di proroga, i lavori non ultimati nel termine stabilito potranno essere realizzati previo nuovo atto abilitativo rilascio di una nuova concessione edilizia o al deposito di denuncia di inizio attività per la parte non ultimata, sempre che le opere ancora da eseguire risultino conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della richiesta del nuovo atto abilitativo. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo dei contributi.~~

~~35.8. 11.9. Quando la concessione edilizia il permesso di costruire non risulti prorogabile o rinnovabile, o comunque quando non risulti avanzata dal titolare alcuna istanza di proroga o di rinnovo, il dirigente o il responsabile del servizio lo sportello unico per l'Edilizia, ne pronuncia la decadenza. Con la notifica al titolare della concessione edilizia dell'avvenuta decadenza, l'atto viene a perdere ogni validità e le opere non potranno essere ultimate se non dopo che sia stata richiesta ed ottenuta nuova ed apposita concessione edilizia stato richiesto ed ottenuto nuovo ed apposito permesso di costruire in conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della richiesta del nuovo atto abilitativo e se necessario previa conformazione delle opere non ultimate alla normativa medesima.~~

~~35.9. 11.10. La concessione edilizia il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro il termine improrogabile di tre anni dalla data di inizio.~~

~~35.10. I lavori eseguiti tramite denuncia di inizio attività dovranno iniziare non prima di venti giorni dalla data di deposito ed essere completati entro il termine massimo di tre anni. I lavori non ultimati entro tale termine sono realizzati previa nuova denuncia di inizio attività, in conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del deposito della denuncia.~~

~~35.11. L'interessato è comunque tenuto, in tutti i casi, a comunicare al dirigente o al responsabile del servizio la data di inizio e ultimazione dei lavori.~~

### **Art.36. committente, progettista, direttore dei lavori e costruttore**

~~36.1. La progettazione delle opere deve essere firmata da tecnici abilitati in materia, ed iscritti ai rispettivi albi professionali, nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione che regola le singole professioni.~~

~~36.2. Per le opere realizzate mediante presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere dei professionisti abilitati, l'autorità comunale competente ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.~~

~~36.3. Il committente titolare della concessione edilizia deve notificare al dirigente o al responsabile del servizio ogni qualsiasi variazione successiva riguardante il costruttore e il direttore dei lavori.~~

~~36.4. Il committente titolare della concessione edilizia e il costruttore sono responsabili della conformità alla normativa edilizia urbanistica, alle previsioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi nonché, unitamente al direttore dei lavori, della conformità alla concessione edilizia e a alle modalità esecutive fissate dalla medesima.~~

~~36.5. Le dimissioni del direttore dei lavori comportano la sospensione dei lavori e, solo nel caso di nuova nomina e relativa accettazione dell'incarico da parte del nuovo direttore dei lavori, i lavori potranno essere ripresi. La nuova nomina e l'accettazione suddetta dovranno essere comunicate al dirigente o al responsabile del servizio.~~

~~36.6. Il committente e il responsabile dei lavori, per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Lgs.494/1996, sono tenuti all'osservanza degli adempimenti contenuti nello stesso decreto.~~

~~36.7. Il committente, il progettista delle strutture, il direttore dei lavori e il costruttore, per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione della L.1086/1971 e della L.64/1974, sono tenuti all'osservanza degli adempimenti contenuti nelle stesse leggi.~~

~~36.8. Ai sensi dell'art.3 del D.P.R.425/1994, il direttore dei lavori ha l'obbligo di presentare la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e, comunque, entro 30 (trenta) giorni dall'installazione degli infissi.~~

### **Art.37. varianti in corso d'opera e varianti alle concessioni edilizie e alle denunce di inizio attività**

~~37.1.1. Alle opere in corso di esecuzione, a seguito di concessioni edilizie nonché di denunce di inizio attività, è possibile apportare varianti in corso d'opera con le modalità e procedure di seguito riportate.~~

~~37.1.2. Ai sensi dell'art.39 della L.R.52/1999, come modificata dalla L.R.43/2003, non è necessario alcun adempimento preliminare per eseguire in corso d'opera varianti, qualora sussistano tutte le seguenti condizioni, che:~~

~~– siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati né con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;~~

~~– non comportino modifiche della sagoma\* né innovazioni che incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard;~~

~~– non riguardino interventi di restauro e risanamento conservativo;~~

~~– non si tratti di beni tutelati ai sensi del D.Lgs.490/1999.~~

~~37.1.3. Le varianti in corso d'opera come sopra specificate sono eseguite sotto la diretta responsabilità del direttore dei lavori e per le medesime sussiste esclusivamente l'obbligo di trasmettere al settore Urbanistica e Programmazione del territorio il progetto dell'opera così come effettivamente realizzata contestualmente agli adempimenti di cui all'art.11 della L.R.52/99, come modificata dalla L.R.43/2003, e comunque entro i termini di validità dell'atto abilitativo.~~

~~37.1.4. Qualora le varianti in corso d'opera eseguite comportino un incremento dei contributi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), l'interessato dovrà procedere ai congruagli, che dovranno essere determinati con riferimento alla data dell'atto abilitativo, prima degli adempimenti finali sopra descritti.~~

~~37.2. Alle varianti che eccedono i limiti riportati al punto 37.1.2. si applicano le stesse disposizioni e procedure prescritte per l'atto abilitativo (concessione edilizia, denuncia di inizio attività) del quale costituiscono variante.~~

~~\* vedi art.21 'glossario della progettazione'~~

## **Art.38.12. contributi**

~~38.1. L'esecuzione di opere edilizie, indipendentemente dalla tipologia degli atti che le abilitano, comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché del costo di costruzione, secondo quanto disposto dal Titolo IV della L.R.52/1999 e dalla deliberazione del consiglio comunale approvata in attuazione di dette disposizioni.~~

~~38.2.1. Il contributo di cui sopra non è dovuto nei seguenti casi:~~

~~– per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della L.153/1975; l'esonero dal contributo è applicato a tutti gli imprenditori agricoli professionali iscritti alla prima sezione degli albi provinciali di cui alla L.R.64/1995, ancorché diversi dalle persone fisiche;~~

~~– per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale, in attuazione di strumenti urbanistici, previa, in questo caso, convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico;~~

~~– per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;~~

~~– per la realizzazione degli spazi per parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati.~~

~~38.2.2. La quota di contributo relativa al costo di costruzione non è dovuta nei seguenti casi:~~

~~– per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;~~

~~– per gli interventi di ristrutturazione edilizia o ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari\*;~~

~~– per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici, di cui all'art.9 del presente regolamento edilizio, che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;~~

~~– per gli interventi di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso, quando l'interessato si impegni, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.~~

~~38.3. 12.1. La quota parte del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione si determina applicando al volume della costruzione (oppure, ove previsto, alla sua superficie) la tariffa unitaria stabilita con apposita deliberazione del consiglio comunale.~~

~~38.4. 12.2. La quota parte del contributo commisurato al costo di costruzione si determina applicando alla superficie della costruzione la tariffa unitaria stabilita con apposita deliberazione del consiglio comunale.~~

~~38.5. 12.3. Per manufatti non valutabili in termini di superficie e/o di volume (piscine, campi da tennis, ecc.) deve essere prodotta perizia analitica del costo delle opere. Detta stima dovrà comprendere tutte le lavorazioni, necessarie per dare l'opera compiuta in ogni sua parte, ed essere sottoscritta da tecnico abilitato alla progettazione. Detta stima sarà redatta sotto forma di perizia giurata, con criterio a misura, applicando alle quantità delle singole opere, previste dal progetto, i prezzi unitari delle medesime, desunti da prezzari ufficiali di livello provinciale o regionale.~~

~~38.6.1. I contributi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) devono essere corrisposti al comune all'atto del ritiro della concessione edilizia o, nel caso di denuncia di inizio attività, entro i venti giorni successivi alla presentazione della stessa.~~

~~38.6.2. 12.4. I contributi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) sono calcolati dal comune all'atto del rilascio del permesso di costruire della concessione edilizia, mentre negli altri casi nel caso di denuncia di inizio attività sono calcolati dal progettista abilitato all'atto del deposito della stessa.~~

~~38.6.3. 12.5. I contributi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) possono essere rateizzati in non più di 4 (quattro) 6 (sei) rate semestrali. Gli obbligati sono tenuti a prestare al comune idonee garanzie fideiussorie.~~

~~38.6.4. Il mancato versamento, nei termini assegnati nei titoli abilitativi, dei contributi di cui sopra comporta:~~

~~- l'aumento del contributo in misura pari al 10%, qualora il versamento del contributo sia effettuato dal 1° al 120° giorno successivo la scadenza;~~

~~- l'aumento del contributo in misura pari al 20%, qualora il versamento del contributo sia effettuato dal 121° al 180° giorno successivo la scadenza;~~

~~- l'aumento del contributo in misura pari al 40%, qualora il versamento del contributo sia effettuato dal 181° al 240° giorno successivo la scadenza.~~

~~38.6.5. Le misure di cui sopra non si cumulano.~~

~~38.6.6. Nel caso di pagamento rateizzato gli aumenti di cui sopra si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.~~

~~38.6.7. Decorso inutilmente il termine dei 240 (duecentoquaranta) giorni successivi alla scadenza, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.~~

~~38.6.8. Qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che con sentano l'esecuzione immediata e diretta per ciascuna rata, il Comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si dà luogo all'applicazione della sanzione di cui al precedente co.38.6.4.~~

~~\* vedi art.21 'glossario della progettazione'~~

## ~~TITOLO II. PROCEDIMENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE~~ — ~~Capo 2.~~ Parte quarta. **Esecuzione dei lavori**

### **Art.39.13. disciplina del cantiere**

~~39.13.1.~~ Tutti i luoghi di lavoro in cui si eseguono lavori di costruzione, manutenzione o riparazione e demolizione di opere edilizie sono da considerarsi cantieri e come tali sono soggetti alla disciplina del presente regolamento e alle altre disposizioni legislative vigenti in materia urbanistico edilizia.

~~39.13.2.~~ Nei cantieri devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione vigente in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

~~39.13.3.~~ Nei cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs.494/1996 81/2008 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano operativo di sicurezza.

~~39.13.4.~~ Nei cantieri devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose pubbliche e private, nonché a limitare le molestie nei confronti di terzi e garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

~~39.13.5.~~ Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.

~~39.13.6.~~ Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Responsabili dell'osservanza delle norme di cui sopra sono l'esecutore dei lavori ed il capo cantiere nominato dall'impresa esecutrice.

~~39.13.7.~~ Nell'ambito del cantiere edilizio, ed esclusivamente per il periodo di esecuzione dei lavori, è ammessa l'installazione a titolo precario di manufatti prefabbricati o simili, strettamente connessi con la conduzione del cantiere stesso.

~~39.13.8.~~ Nell'esecuzione di opere di demolizione devono osservarsi le seguenti norme:

- deve essere evitato l'accumulo di materiali di risulta quando da ciò possa derivare pregiudizio per l'igiene e la sicurezza pubblica;

- deve essere evitato l'accumulo di materiali pesanti nei piani degli edifici;

- deve essere evitato il sollevamento della polvere, usando tutte le opportune cautele durante il trasporto e innaffiando abbondantemente i manufatti ed i materiali da demolire;

- deve essere evitato il gettito di materiali demoliti, od altro, dai ponteggi, o dagli edifici, verso la pubblica via o gli spazi comunque aperti al pubblico passaggio;

- è comunque vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione del cantiere.

~~39.13.9.~~ I lavori di scavo devono essere eseguiti con modalità atte ad evitare qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante mediante puntellature o adeguata scarpa e in modo da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze. Gli scavi interessanti il suolo pubblico o di uso pubblico, fatte salve le eventuali prescrizioni del codice della strada, devono essere convenientemente recintati e segnalati; essi non devono impedire o limitare, oltre quanto strettamente necessario, l'uso degli spazi pubblici con particolare riferimento alla circolazione stradale.

~~39.13.10.~~ Presso il cantiere deve essere conservata copia dei seguenti documenti:

- l'atto abilitativo con i relativi elaborati di progetto;

- il progetto strutturale, ~~vistato dal~~ depositato al genio civile, per opere in cui viene utilizzato il cemento armato o strutture metalliche (L.1086/1971) o soggette alla normativa in materia di costruzioni in zone sismiche (L.64/1974);

- la documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici ([L.46/1990](#) e [L.10/1991](#));
- la notifica preliminare [e la documentazione prevista dal di cui all'art.11 del D.Lgs. 494/1996 81/2008](#) in caso di cantiere soggetto all'applicazione dello stesso decreto.
- il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

#### **Art.40. occupazione del suolo pubblico**

~~40.1. Quando l'esecuzione dei lavori comporti l'occupazione temporanea del suolo pubblico o di uso pubblico per la costruzione di assiti o ponteggi, il deposito di materiali o la realizzazione di opere provvisorie, gli interessati devono preventivamente richiedere apposita autorizzazione all'Amministrazione comunale ed agli Enti erogatori di pubblici servizi interessati.~~

~~40.2. La richiesta di occupazione del suolo pubblico dovrà essere presentata alla Polizia Municipale e dovrà contenere:~~

- ~~- le generalità e la firma del richiedente;~~
- ~~- gli estremi dell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori, nonché la natura dei medesimi;~~
- ~~- l'indicazione del suolo pubblico oggetto di richiesta;~~
- ~~- le caratteristiche dei manufatti da installare;~~
- ~~- la durata presumibile dell'occupazione di suolo pubblico;~~
- ~~- elaborati esplicativi, ove necessario.~~

~~40.3. Il rilascio dell'autorizzazione comunale è di competenza della Polizia Municipale, ed è subordinato al pagamento di una tassa commisurata alla superficie ed alla durata dell'occupazione.~~

~~40.4. La durata dell'autorizzazione è stabilita in un massimo di sei mesi consecutivi e può essere prorogata.~~

~~40.5. Allo scadere dell'autorizzazione il titolare della medesima deve provvedere alla rimessa in pristino delle aree pubbliche manomesse in conseguenza dei lavori. L'Amministrazione comunale può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.~~

#### **Art.41. punti fissi di allineamento e quote**

~~41.1. All'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, nel caso di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, il direttore dei lavori è tenuto:~~

- ~~- a individuare sul terreno i punti fissi di allineamento planimetrico ed altimetrico, già definiti in fase di progetto, ai quali riferire le opere che vengono realizzate;~~
- ~~- a dare ricognizione della linea di confine con gli eventuali spazi pubblici delle aree di pertinenza della costruzione.~~

#### **Art.42. comunicazione di avvenuta individuazione dei punti fissi, di avvenuto stacco delle murature perimetrali e della copertura**

~~42.1. In tutti i casi in cui i lavori riguardino opere di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, è fatto obbligo al direttore dei lavori di comunicare al dirigente, o al responsabile del servizio, le seguenti operazioni entro trenta giorni dall'inizio dei medesimi:~~

- ~~- individuazione dei punti fissi così come disciplinati all'art.41 del presente regolamento edilizio;~~
- ~~- stacco delle murature perimetrali;~~
- ~~- stacco della copertura.~~

~~Tali comunicazioni devono contenere anche una dichiarazione a firma del direttore dei lavori, del titolare dell'atto abilitativo e dell'impresa nella quale si attesti che i lavori effettuati fino a quel momento corrispondono a quanto contenuto nella concessione edilizia.~~

~~42.2. Ai sensi dell'art.2, co.2, del D.P.R.425/1994 detta comunicazione deve essere indirizzata anche al genio civile ed al collaudatore.~~

#### **Art.43-14. inizio dei lavori**

~~43-14.1. Il titolare di concessione edilizia e della denuncia di inizio attività deve dare comunicazione scritta al dirigente o al responsabile del servizio dell'inizio dei lavori, contestualmente all'inizio dei medesimi.~~

~~43-14.2.1. Alla comunicazione devono essere allegati, se non precedentemente depositate:~~

- documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio (L.10/1991);
- attestazione dell'avvenuta denuncia di opere in cemento armato (L.1086/1971) ove necessario;
- attestazione dell'avvenuta denuncia di opere soggette alla normativa antisismica (L.64/1974) ove necessario;
- attestazione dell'avvenuta trasmissione all'AUSL della notifica preliminare per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Lgs.494/1996 [81/2008](#).
- attestazione delle verifiche da effettuare ai sensi [dell'art.90 co.9 del D.Lgs.81/2008](#) [dell'art.3.co.8 del D.Lgs.494/1996 come modificato dall'art.86.co.10 del D.Lgs.276/2003](#).

~~43-14.2.2. Alla comunicazione d'inizio dei lavori deve essere allegata inoltre la richiesta di attribuzione 'provvisoria' o di 'soppressione' della numerazione civica.~~

~~43.14.3.~~ Se non già specificato nell'atto abilitativo ~~nella concessione edilizia o nella denuncia di inizio attività~~, la comunicazione deve contenere l'indicazione del direttore dei lavori e del costruttore. Unitamente al nominativo devono essere comunicati i codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL e CASSA EDILE del costruttore.

~~43.14.4.~~ In ogni caso qualunque successiva variazione del direttore dei lavori e del costruttore devono essere contestualmente comunicata al ~~dirigente o il responsabile del servizio~~ lo Sportello unico per l'Edilizia. Il nuovo nominativo del costruttore deve essere comunicato entro 15 (quindici) giorni dall'avvenuto subentro.

~~43.14.5.~~ Se non già specificato negli atti abilitativi, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti.

La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata presso il cantiere.

In alternativa, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.

~~43.14.6.~~ Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori.
- il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

~~43.7.~~ La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce, comunque, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi. Per l'inizio dei lavori è da intendersi l'esecuzione dello scavo di sbancamento e delle fondazioni relative all'intero complesso dell'opera ovvero, nel caso di sopraelevazione di edificio, da modifiche alle strutture del fabbricato principale (demolizione dei tetti, pareti ecc.).

#### **Art.44. ~~interruzione dei lavori~~**

~~44.1.~~ Nel caso che, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare dell'atto abilitativo alla esecuzione degli stessi deve darne immediata comunicazione al dirigente o al responsabile del servizio indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro.

In caso di inadempienza, l'autorità competente dispone gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

~~44.2.~~ Qualora il direttore dei lavori venga sostituito, i lavori devono essere sospesi fino a quando non sia presentata la dichiarazione del subentrante al dirigente o al responsabile del servizio.

~~44.3.~~ In ogni caso la ripresa dei lavori dovrà essere comunicata al dirigente o al responsabile del servizio.

#### **Art.45. ~~15.~~ ultimazione lavori**

~~45.1.~~ I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura e le sistemazioni esterne, ovvero quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio, da parte di professionista abilitato, dell'attestazione di abitabilità od agibilità (qualora sia richiesta).

~~45.2.~~ 15.1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare dell'atto abilitativo ~~della concessione edilizia o denuncia di inizio attività~~, congiuntamente al direttore dei lavori, allo Sportello unico per l'Edilizia ~~dirigente o al responsabile del servizio~~ entro il termine di validità dello stesso titolo abilitativo.

~~45.3.1.~~ Alla comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere allegato ~~il certificato di conformità delle opere al progetto presentato ai sensi dell'art.11 della L.R.52/1999, come modificata dalla L.R.43/2003.~~

~~45.3.2.~~ 15.2. Alla comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere allegata inoltre la richiesta di attribuzione 'definitiva' della numerazione civica.

~~45.4.~~ 15.3. Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, l'atto, in forza del quale sono stati eseguiti i lavori, si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera deve essere preceduta dal deposito di un nuovo atto abilitativo ~~una nuova denuncia di inizio attività o dalla richiesta di una nuova concessione edilizia~~.

~~45.5.~~ 15.4. Quando, per inerzia del titolare dell'atto abilitativo e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge, ~~con particolare riferimento a quanto disposto dall'art.30 della L.R.52/1999, come modificata dalla L.R.43/2003.~~

~~45.6. Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso od a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L.1086/1971, devono essere sottoposte a collaudo statico.~~

~~45.7. Tutte le opere pubbliche sono soggette all'obbligo del collaudo.~~

~~45.8. Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) debbono essere conformi alle prescrizioni della L.46/1990.~~

~~45.9. Le visite di collaudo devono essere sempre svolte con l'intervento del direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'impresa ed un suo rappresentante.~~

#### **Art.46.16. altri adempimenti**

~~46.16.1. Nel corso dei lavori, e comunque prima del deposito dell'autocertificazione di abitabilità o agibilità, il titolare dell'atto abilitativo deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:~~

~~- richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura (l'allacciamento é obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati, pena il diniego della certificazione di abitabilità ed agibilità);~~

~~- domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali (solo per gli insediamenti diversi da quelli di cui sopra).~~

#### **Art.47. sanzioni relative alla mancata applicazione della disciplina sull'esecuzione dei lavori**

~~47.1. Fatte salve le diverse sanzioni di legge e del presente regolamento edilizio, disciplinate all'art.6.'sanzioni sulla mancata applicazione del regolamento edilizio', chiunque violi le disposizioni del presente capo 2.'esecuzione dei lavori', ove non diversamente disciplinato dal presente articolo, è soggetto alla corresponsione di una sanzione amministrativa.~~

~~47.2. Di seguito sono riportate le infrazioni da sottoporre a sanzione amministrativa:~~

~~-violazioni dell'art.39 del presente regolamento edilizio:~~

~~° mancanza in cantiere dei documenti di cui al co.39.10.;~~

~~-violazioni dell'art.40 del presente regolamento edilizio:~~

~~° occupazione di suolo pubblico senza autorizzazione o inosservanza delle prescrizioni contenute nella autorizzazione;~~

~~-violazioni dell'art.42 del presente regolamento edilizio:~~

~~° mancate comunicazioni di individuazione dei punti fissi, di stacco delle murature perimetrali e di stacco della copertura;~~

~~° ritardate comunicazioni di individuazione dei punti fissi, di stacco delle murature perimetrali e di stacco della copertura;~~

~~-violazioni dell'art.43 del presente regolamento edilizio:~~

~~° mancata comunicazione di inizio dei lavori;~~

~~° ritardata comunicazione di inizio dei lavori;~~

~~° mancanza in cantiere del cartello con l'indicazione dei dati di cui al co.43.6.;~~

~~-violazioni dell'art.44 del presente regolamento edilizio:~~

~~° mancata comunicazione di interruzione dei lavori e di successiva ripresa dei lavori stessi e mancata comunicazione della sostituzione del direttore dei lavori;~~

~~° ritardata comunicazione di interruzione dei lavori e di successiva ripresa dei lavori stessi e ritardata comunicazione della sostituzione del direttore dei lavori;~~

~~-violazioni dell'art.45 del presente regolamento edilizio:~~

~~° mancata comunicazione di ultimazione dei lavori;~~

~~° ritardata comunicazione di ultimazione dei lavori;~~

~~° nel caso in cui i lavori non siano terminati nell'arco di tempo stabilito dall'atto abilitativo, la mancata o ritardata comunicazione dello stato dei lavori.~~

~~47.3. Resta salva la responsabilità civile e penale dei soggetti responsabili delle violazioni che dovessero recare danni a persone o cose di qualunque proprietà.~~

~~47.4. L'applicazione delle sanzioni deve avvenire individuando il responsabile dell'infrazione in conformità alle norme vigenti.~~

## **~~TITOLO II. PROCEDIMENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE~~ — Capo 3. agibilità degli edifici**

#### **Art.48. certificazione di agibilità o abitabilità degli edifici**

~~48.1. Per quanto disposto degli art.4, co.1, del D.P.R.425/1994 e dell'art.11, co.2 della L.R.52/1999, come modificata dalla L.R.43/2003, la certificazione di abitabilità (per le unità immobiliari ad uso residenziale) o di agibilità (per le unità immobiliari con altra destinazione) é necessaria per utilizzare:~~

~~-gli edifici, o parti di essi, di nuova costruzione;~~

~~-gli edifici, o parti di essi, esistenti che siano stati oggetto di interventi di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che riguardino parti strutturali degli edifici stessi;~~

~~-gli edifici, o parti di essi, esistenti che siano stati oggetto di interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che abbiano comportato mutamento di destinazione d'uso.~~

~~48.2.1. La certificazione di abitabilità o agibilità, ai sensi della L.R.52/ 1999, come modificata dalla L.R.43/2003, attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli ambienti e prosciugatura dei muri, abbattimento delle barriere architettoniche, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate quanto dispone la normativa vigente. La certificazione deve essere attestata dal direttore dei lavori o da un professionista abilitato, su incarico del proprietario dell'immobile o del titolare dell'atto abilitativo in forza del quale sono stati eseguiti i lavori.~~

~~48.2.2. La certificazione di abitabilità o agibilità, ai sensi della L.R.52/ 1999, come modificata dalla L.R.43/2003, deve essere attestata una volta ultimati i lavori e certificata la conformità ovvero una volta applicate le sanzioni amministrative, nei casi previsti dal titolo V della stessa legge regionale, e certificata la conformità.~~

~~48.3. Sono fatte salve le procedure disciplinate dal D.P.R.447/1998 per la semplificazione dei procedimenti inerenti la localizzazione, realizzazione e trasformazione degli impianti produttivi di beni e servizi.~~

~~Il raccordo con le disposizioni del presente capo sarà effettuato con provvedimenti dello sportello unico per le attività produttive.~~

~~48.4. La certificazione deve essere corredata dalla documentazione obbligatoria, definita al successivo art.49, e della attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria.~~

~~48.5. La certificazione ha validità solo se corretta sotto il profilo formale e completa della documentazione obbligatoria.~~

#### **Art.49. documentazione obbligatoria per la certificazione di agibilità/ abitabilità**

~~49.1. La documentazione da allegare alle certificazioni di abitabilità/ agibilità, salvo quanto previsto al co.48.3 del presente regolamento edilizio, è costituita da:~~

~~— modello predisposto dal settore Urbanistica e Programmazione del territorio, allegato al presente regolamento, sottoscritto dal tecnico dichiarante e compilato in ogni sua parte, indicando eventualmente con la dicitura 'non occorre' la non necessità di adempimenti o di documentazione;~~

~~— certificazione di conformità delle opere al progetto presentato, di cui all'art.11 della L.R.52/1999, come modificata dalla L.R.43/2003;~~

~~— certificato di collaudo delle opere in c.a. depositato presso l'ufficio del Genio Civile ai sensi della L.1086/1971;~~

~~— relazione finale con dichiarazione di rispondenza alle norme antisismiche di cui alla L.64/1974 depositata presso l'ufficio del Genio Civile;~~

~~— dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici, di cui alla L.10/1991, depositato presso i competenti uffici comunali, prima dell'inizio dei lavori (nel caso in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici);~~

~~— certificato prevenzione incendi, o verbale di collaudo, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (obbligatorio, ai fini della certificazione di abitabilità, per gli edifici residenziali e per gli edifici civili con altezza in gronda superiore a m.24, per gli edifici industriali con ascensore o montacarichi con corsa sopra il piano terra superiore a m.20, per tutti gli immobili con impianto di produzione di calore con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h e per le autorimesse con capacità superiore a nove autoveicoli quando le stesse costituiscono la dotazione minima di spazi per parcheggi).~~

~~Qualora il certificato, seppur richiesto, non sia stato ancora rilasciato potrà essere sostituito da copia della richiesta con attestazione di presentazione della medesima presso il locale Comando dei Vigili del Fuoco;~~

~~— certificato di collaudo degli impianti tecnologici, nei casi previsti da norme specifiche e per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore della L.46/1990 (13 marzo 1990) per i quali non sussistono gli adempimenti indicati nel punto successivo (in quest'ultimo caso, e solo per gli edifici residenziali, è fatta salva la possibilità di ricorrere all'autocertificazione);~~

~~— copia dell'attestazione di avvenuto deposito, presso l'ufficio comunale competente, delle dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte ai sensi della L.46/1990 (per gli impianti eseguiti dopo il 13 marzo 1990) redatte dagli installatori degli impianti stessi secondo gli appositi modelli ministeriali e complete degli allegati obbligatori, relative ai seguenti impianti:~~

~~° impianti produzione, trasporto, distribuzione energia;~~

~~° impianti radiotelevisivi ed elettrici, antenne ed impianti di protezione da scariche atmosferiche;~~

~~° impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluidi (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla L.10/1991);~~

~~° impianti idrosanitari e di trasporto, trattamento, uso, accumulo e consumo di acqua (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla L.10/ 1991);~~

~~° impianti trasporto e utilizzazione gas;~~

~~° impianti di sollevamento (ascensori, montacarichi, scale mobili e simili);~~

~~° impianti di protezione antincendio (se già non presentato al Comando dei Vigili del Fuoco per il certificato prevenzione incendi);~~

~~— denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale.~~

- ~~—dichiarazione redatta da un tecnico abilitato, che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Tale dichiarazione deve essere resa sotto forma di perizia giurata qualora si tratti di interventi in cui deve essere assicurata l'accessibilità;~~
  - ~~—estremi delle eventuali convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo;~~
  - ~~—dichiarazione, da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (dichiarazione necessaria solo quando nell'immobile si svolgono le attività elencate nell'allegato 1 al D.P.R.25/07/1991).~~
- 49.2. La documentazione, quando non diversamente specificato, deve essere presentata in originale o copia conforme.

#### **Art.50. procedura per l'istruttoria della certificazione di agibilità/ abitabilità**

- 50.1. ~~Entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione, il settore Urbanistica e Programmazione del territorio provvede a verificare la completezza formale delle certificazioni pervenute.~~
- 50.2. ~~Qualora la attestazione e la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme, entro lo stesso termine il responsabile del procedimento provvede ad inoltrare motivata richiesta all'interessato, sospendendo l'efficacia della certificazione di abitabilità o agibilità e la decorrenza dei termini di cui al successivo art.51 'controlli e verifiche' del presente regolamento edilizio. I termini interrotti da detta richiesta iniziano a decorrere nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni documentali richieste.~~
- 50.3. ~~I termini di cui ai commi precedenti possono essere interrotti una ed una sola volta e, per quanto riguarda la documentazione presentata, esclusivamente nei casi in cui necessiti integrarla con ulteriori documenti ed atti che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione comunale e che la medesima non possa acquisire autonomamente.~~

#### **Art.51. controlli e verifiche**

- 51.1. ~~Le ispezioni di cui all'art.11, co.4, della L.R.52/1999, come modificata dalla L.R.43/2003, (e cioè quelle tese a verificare l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile) sono effettuate a campione, con le modalità prescritte dal presente articolo. Le ispezioni sono eseguite dal settore Urbanistica e Programmazione del territorio coadiuvato dalla AUSL.~~
- 51.2. ~~Ogni 180 (centottanta) giorni sarà sorteggiato il 20% della certificazione presentata, arrotondando eventualmente all'unità superiore.~~
- ~~In ciascuno degli immobili interessati dal sorteggio, verrà effettuato specifico sopralluogo, nel corso del quale saranno sottoposti a verifiche anche gli impianti secondo quanto disposto dall'art.14 della L.46/1990 e dall'art.4 del D.P.R.392/1994.~~
- 51.3. ~~I sopralluoghi saranno, di regola, effettuati entro centottanta giorni dalla presentazione delle certificazioni.~~
- 51.4. ~~Nel caso in cui l'esito degli accertamenti sia positivo, sarà rilasciata una certificazione di insussistenza di elementi ostativi all'utilizzazione dell'immobile. In caso contrario sarà comunicato all'interessato quanto emerso nel corso dei controlli, adottando i dovuti provvedimenti.~~

#### **Art.52. domande antecedenti al 28/12/1994**

- 52.1. ~~Per le richieste di abitabilità o agibilità presentate prima del 28 dicembre 1994 (e cioè antecedentemente all'entrata in vigore del D.P.R.425/94) gli interessati potranno attivare la procedura ordinaria di cui agli articoli precedenti in modo tale da poter usufruire della possibilità di immediata decorrenza dell'abitabilità ed agibilità ai sensi dell'art.11, co.3 della L.R.52/1999, come modificata dalla L.R.43/2003.~~
- 52.2. ~~Ai fini di cui al comma precedente è necessario che le domande risultino complete (o comunque siano completate) per quanto attiene la documentazione e gli adempimenti previsti dal presente regolamento, ove applicabili in relazione al periodo temporale in cui sono state eseguite le opere. In ogni caso le domande dovranno essere obbligatoriamente integrate con la attestazione di un tecnico abilitato.~~
- 52.3. ~~Le domande giacenti, una volta integrate e completate come prescritto dal presente articolo, sono soggette alla stessa disciplina prevista per le certificazioni ordinarie, sia per quanto attiene la possibilità di immediata decorrenza dell'abitabilità/agibilità che per quanto attiene ispezioni, verifiche e controlli.~~

### **TITOLO III. PROCEDIMENTI PER LA FORMAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI**

#### **Art.53. procedura preliminare all'adozione dei piani attuativi**

- 53.1. ~~Una volta verificata la completezza formale e acquisito pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati, necessari alla valutazione del piano attuativo, così come specificato all'art.24 del presente regolamento edilizio, il piano stesso deve essere sottoposto al parere della Commissione per L'Edilizia e l'Urbanistica, o se necessario al parere della Commissione Integrata, nonché, se previsto, alla valutazione delle relative Commissioni Consiliari.~~

#### **Art.54. adozione e approvazione dei piani attuativi (commi da 4 a 8 dell'art.30 della L.5/1995)**

- 54.1.1. ~~Il piano attuativo, e le relative varianti, dopo la valutazione di cui all'articolo precedente, viene adottato con deliberazione del Consiglio comunale. Dalla data di pubblicazione della delibera sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana il piano attuativo, e le relative varianti, viene reso pubblico e depositato nella sede del Comune per la durata di trenta (30) giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione.~~

~~54.1.2. Copia del piano attuativo adottato è contestualmente trasmessa all'Amministrazione regionale e a quella provinciale.~~

~~54.2. Entro il termine perentorio di trenta (30) giorni dalla scadenza del deposito chiunque può presentare osservazioni, tramite il settore Urbanistica e Programmazione del territorio.~~

~~54.3. Una volta acquisite le osservazioni, il piano attuativo è sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale.~~

~~54.4.1. La deliberazione del Consiglio comunale di approvazione richiama le eventuali osservazioni pervenute, motivando espressamente le corrispondenti determinazioni assunte.~~

~~54.4.2. Dell'avvenuta approvazione è data immediata notizia mediante affissione nella sede del Comune della delibera consiliare e pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.~~

~~54.4.3. Il piano attuativo, e le relative varianti, approvato è immediatamente trasmesso in copia all'Amministrazione regionale e a quella provinciale.~~

~~54.5. Nel caso in cui il programma di miglioramento agricolo ambientale assuma valore di piano attuativo per più Comuni, l'approvazione può avvenire in forma congiunta tra i Comuni interessati, mediante accordo di pianificazione, ai sensi dell'art.36 della L.R.5/1995, fermo il rispetto dei tempi previsti dall'art.4, co.5 bis, della legge regionale.~~

## **TITOLO IV. PROCEDIMENTI SULLA DISCIPLINA SANZIONATORIA DELLE OPERE DIFFORMI**

### **Art.55. vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia**

~~55.1. Ai sensi dell'art.28 della L.R.52/1999 come modificata dalla L.R.43/2003, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, nel territorio comunale, viene esercitata dal Comune attraverso i propri uffici, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.~~

~~55.2.1. Il Comune, in collaborazione con l'Ente delegato in materia di agricoltura, per quanto di competenza di quest'ultimo, vigila sulla realizzazione degli interventi previsti dai programmi di miglioramento agricolo ambientale e degli interventi convenzionati di sistemazione ambientale.~~

~~55.2.2. Il Comune verifica l'attuazione degli interventi dei programmi di miglioramento agricolo ambientale alla scadenza stabilita dall'atto convenzionale o dall'atto unilaterale d'obbligo.~~

~~55.2.3. Il Comune verifica, altresì, l'attuazione degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art.5 ter, co.2, della L.R.64/1995, a scadenze periodiche, comunque non superiori a cinque anni.~~

### **Art.56. ordinanza di sospensione dei lavori**

~~56.1. Qualora sia constatata, dai propri uffici, l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui all'art.55 'vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia', l'Autorità comunale competente ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, di cui al Titolo V della L.R.52/1999 come modificata dalla L.R.43/2003, e riportati negli articoli seguenti, da adottare e notificare entro 45 (quarantacinque) giorni dall'ordine di sospensione dei lavori~~

~~56.2. Tale ordinanza si conforma ai seguenti principi:~~

- ~~– non opera nei casi di ammissibilità delle varianti in corso d'opera di cui all'art.37 del presente regolamento edilizio;~~
- ~~– non richiede (in quanto atto di diffida/ordinanza sorretto da ragioni di celerità ai sensi dell'art.7 della L.241/1990 anche a garanzia del privato) la comunicazione di avvio del procedimento, che comunque è assolta mediante la fissazione di un termine breve di 15 (quindici) giorni, utile ai fini della presentazione di eventuali osservazioni e memorie;~~
- ~~– può avere ad oggetto anche porzioni di cantiere escludendo le parti che non abbiano concessioni funzionali con i lavori presunti abusivi.~~

### **Art.57. provvedimento di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi**

~~57.1. Il provvedimento di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi si attiva nel caso di:~~

- ~~– opere eseguite in assenza di concessione edilizia;~~
- ~~– opere eseguite in totale difformità, con variazioni essenziali o in parziale difformità dalla concessione edilizia;~~
- ~~– opere di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità da essa.~~

~~57.2. Per tali opere, se conformi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione vigenti e se non ricadenti nei casi di cui al comma seguente, il responsabile dell'abuso può richiedere l'accertamento di conformità di cui all'art.37 della L.R.52/1999 come modificata dalla L.R.43/2003.~~

~~57.3. Il Comune, o l'Amministrazione competente, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, senza che il responsabile dell'abuso possa in alcun caso richiedere l'accertamento di conformità per l'ottenimento della concessione edilizia o l'attestazione di conformità in sanatoria, qualora sia constatato l'inizio di opere eseguite senza titolo ricadenti in uno dei seguenti casi.~~

~~Pertanto, ai sensi dell'art.28, co.2 della L.R.52/1999 come modificata dalla L.R.43/2003, sono soggette a demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, le opere realizzate:~~

- ~~– su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità;~~

–su aree destinate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, ad opere pubbliche e spazi pubblici o interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla L.167/1962 e successive modificazioni e integrazioni;  
–su aree assoggettate alla tutela di cui al R.D.3267/1923 e alla L.R.39/2000 (previa comunicazione alle amministrazioni competenti);

–su aree appartenenti ai beni disciplinati dalla L.1766/1927 (previa comunicazione alle amministrazioni competenti);

–su aree assoggettate alla tutela di cui al D.Lgs.490/1999 (previa comunicazione alle amministrazioni competenti).

57.4. L'emissione del provvedimento di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi comporta l'assegnazione di un termine espresso per l'adempimento. Tale termine, correlato alla violazione urbanistico/ edilizia commessa, deve intendersi come improrogabile e di durata pari a 90 (novanta) giorni o 120 (centoventi) giorni secondo quanto previsto dal Titolo V della L.R.52/1999 come modificata dalla L.R.43/2003.

57.5. Su istanza motivata dell'interessato presentata entro i primi 60 (sessanta) giorni e mediante provvedimento motivato del responsabile del procedimento potrà essere eccezionalmente concessa una proroga del termine ove vengano riconosciuti fatti determinanti ovvero cause di forza maggiore ostativi alla demolizione.

57.6. In caso di ricorso giurisdizionale, ove l'Organo adito accolga l'eventuale istanza di sospensione dell'efficacia del provvedimento ripristinatorio impugnato e successivamente rigetti il ricorso nel merito, il termine decorre ex novo dalla data della pubblicazione della sentenza.

57.7. In caso di inottemperanza del responsabile dell'abuso all'ingiunzione a demolire, si procede secondo i disposti di cui al Titolo V della L.R.52/1999 come modificata dalla L.R.43/2003.

57.8. Il verbale di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, emessa ai sensi dell'art.31, co.2 L.R.52/1999 come modificata dalla L.R.43/2003, è notificato agli interessati ed è allegato al provvedimento dirigenziale dichiarativo dell'acquisizione gratuita al patrimonio comunale, già avvenuta di diritto. Nelle more di tale notifica si procede immediatamente alla annotazione dell'atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, al fine di impedire il pregiudizio di eventuali diritti di terzi.

#### **Art.58. provvedimenti sanzionatori**

58.1.1. Le opere eseguite con le modalità di cui all'articolo precedente sono, nei casi in cui è accolta la concessione edilizia o l'attestazione di conformità in sanatoria, soggette a sanzioni pecuniarie di cui al Titolo V della L.R.52/1999 come modificata dalla L.R.43/2003.

In particolare:

–le opere eseguite in assenza, in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto alla concessione edilizia, sono soggette alle sanzioni di cui all'art.37 della L.R.52/1999 come modificata dalla L.R.43/2003;

–le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione edilizia, sono soggette alle sanzioni di cui agli art.36 e art.37, co.5 della L.R.52/1999 come modificata dalla L.R.43/2003;

–le opere di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza denuncia di inizio attività o in totale difformità da essa, sono soggette alle sanzioni di cui all'art.33 della L.R.52/1999 come modificata dalla L.R.43/2003.

58.1.2. Tali opere sono comunque soggette alle sanzioni penali di cui all'art.20 della L.47/1985. Il rilascio in sanatoria, della concessione edilizia o dell'attestazione di conformità, estingue solo i reati contravvenzionali previsti, ai sensi dell'art.22 della stessa legge statale.

58.2.1. Le opere eseguite in assenza denuncia di inizio attività o in difformità da essa, ad eccezione della ristrutturazione edilizia, sono soggette a sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.34 della L.R.52/1999 come modificata dalla L.R.43/2003.

58.2.2. I mutamenti della destinazione d'uso realizzati senza la denuncia di inizio attività sono soggette alle sanzioni pecuniarie ai sensi dell'art.34bis della L.R.52/1999 come modificata dalla L.R.43/2003.

58.3. L'applicazione del regime sanzionatorio è definita con Deliberazione della Giunta Comunale.

#### **Art.59. definizione di totale difformità, variazioni essenziali o parziale difformità**

59.1. Sono opere eseguite in totale difformità dal progetto approvato, quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione, da quello oggetto del progetto stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

59.2.1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le opere abusivamente eseguite nel corso dei lavori, quando si verifichi una delle seguenti condizioni:

–un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dallo strumento urbanistico vigente o adottato.

–un aumento del volume con destinazione residenziale in misura superiore:

1) al 5% da 0 a 1000 mc.;

2) al 2% dai successivi 1001 mc.;

–un aumento della superficie utile calpestabile con destinazione diversa da quella residenziale in misura superiore:

1) al 5% da 0 a 400 mq.;

2) al 2% dai successivi 401 mq.;

–la modifica dell'altezza dell'edificio in misura superiore a cm. 30 qualora l'altezza dell'edificio sia stata prescritta in relazione a quella degli altri edifici;

~~—la riduzione delle distanze minime dell'edificio, fissate nella concessione, dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore al 10%, ovvero in misura superiore a cm. 20 dalle strade pubbliche o di uso pubblico; qualora l'allineamento dell'edificio sia stato prescritto in relazione a quello di altri edifici;~~

~~—la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.~~

~~59.2.2. Le variazioni concernenti il volume, la superficie e l'altezza costituiscono variazioni essenziali anche se inferiori ai limiti sopra esposti ove comportino aumento del numero dei piani o delle unità immobiliari.~~

~~59.2.3. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.~~

~~59.3. Gli interventi di cui sopra, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal progetto, per gli effetti dell'art.7, co.9 e dell'art.20 della L.47/ 1985. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.~~

~~59.4. Si intendono opere eseguite in parziale difformità rispetto al progetto approvato quelle che non rientrano nei casi di variazioni essenziali.~~

#### **Art.60. accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 della L.R.52/1999**

~~60.1. Relativamente ad opere eseguite in assenza di titolo abilitante o in difformità da esso, entro la scadenza dei termini previsti dall'art.37, co.1 L.R. 52/1999 come modificata dalla L.R.43/2003 e comunque fino alla notifica dei provvedimenti di irrogazione delle sanzioni pecuniarie il responsabile dell'abuso può proporre istanza di accertamento di conformità, la cui presentazione sospende il termine medesimo, per ottenerne il rilascio qualora l'intervento realizzato è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.~~

~~60.2. La presentazione dell'istanza sospende il procedimento amministrativo sanzionatorio fino al momento della qualificazione circa l'ammissibilità dell'istanza di accertamento della conformità.~~

~~60.3. In caso di inammissibilità dell'intervento, i termini di cui al co.1 decorrono nuovamente dalla notifica del diniego.~~

#### **Art.61. regolarizzazione della denuncia di inizio attività**

~~61.1. Qualora successivamente alla scadenza del termine dei 20 (venti) giorni successivi al deposito della denuncia di inizio attività sia riscontrata l'incompletezza o l'inadeguatezza degli elaborati di cui al co.24.3 del presente regolamento edilizio, il settore Urbanistica e Programmazione del territorio invita il titolare dell'atto abilitativo a regolarizzare la denuncia di inizio attività entro 20 (venti) giorni successivi alla data dell'avvenuta notifica. Fatto salvo quanto previsto all'art.9, co.6. della L.R.52/1999, come modificata dalla L.R.43/2003, la mancata regolarizzazione della denuncia di inizio attività nel termine assegnato comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art.34ter della stessa legge regionale.~~