

## **INDICE**

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>10</b>
<b>SEZIONE I – <i>Strumenti della pianificazione urbanistica comunale.....</i></b>	<b>10</b>
Articolo 1 - Definizione del RUE.....	10
Articolo 2 - Ambito di applicazione e rapporti con altri piani e regolamento comunali.....	11
Articolo 3 - Elaborati costitutivi del RUE.....	11
Articolo 4 - Criteri di prevalenza e lettura delle simbologie grafiche.....	12
Articolo 5 - Norme d'ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme d'ambito .....	13
Articolo 6 - Ammissibilità delle trasformazioni edilizie.....	13
Articolo 7 - Entrata in vigore del RUE, validità ed efficacia e disposizioni abrogate .....	14
Articolo 8 - Modifiche al RUE .....	15
<b>SEZIONE II – <i>Norme transitorie .....</i></b>	<b>15</b>
Articolo 9 - Misure di salvaguardia.....	15
Articolo 10 - Immobili esistenti in contrasto con le previsioni del RUE .....	16
Articolo 11 - Titoli abilitativi già rilasciati .....	17
<b>SEZIONE III – <i>Attuazione delle previsioni di piano .....</i></b>	<b>17</b>
Articolo 12 - Attuazione del PSC in accordo al RUE e al POC.....	17
Articolo 13 - Intervento diretto .....	17
Articolo 14 - Interventi soggetti a POC.....	19
Articolo 15 - Attività edilizia libera.....	19
Articolo 16 - Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli e in ambiti soggetti a POC.....	20

<b>TITOLO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI. INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI .....</b>	<b>21</b>
<b>SEZIONE I – <i>Parametri urbanistici</i>.....</b>	<b>21</b>
Articolo 17 - Definizioni e parametri urbanistici .....	21
Articolo 18 - Distanze..... <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>	
<b>SEZIONE II –<i>Interventi edilizi e Modalità di intervento (come da Allegato alla L.R. n. 31/2002)</i> .....</b>	<b>40</b>
Articolo 19 - Manutenzione ordinaria .....	40
Articolo 20 - Manutenzione straordinaria .....	42
Articolo 21 - Restauro scientifico .....	45
Articolo 22 - Restauro e risanamento conservativo .....	46
Articolo 23 - Ripristino tipologico.....	49
Articolo 24 - Ristrutturazione edilizia – Recupero sottotetti esistenti.....	49
Articolo 25 - Nuova costruzione .....	52
Articolo 26 - Ristrutturazione urbanistica.....	53
Articolo 27 - Demolizione .....	53
Articolo 28 - Recupero e risanamento delle aree libere .....	54
<b>TITOLO III .....</b>	<b>54</b>
<b>NORME PER LE TRASFORMAZIONI E L’USO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>54</b>
<b>CAPO I – AREE URBANIZZATE .....</b>	<b>54</b>
<b>SEZIONE I – <i>Centri storici e complessi storico testimoniali</i> .....</b>	<b>54</b>
Articolo 29 - Centri Storici.....	54
Articolo 30 - Complessi storico testimoniali.....	55
Articolo 31 - Destinazioni d’uso delle aree dei Centri Storici .....	55
Articolo 32 - Destinazioni d’uso delle aree dei Complessi storico testimoniali .....	58
Articolo 33 - Modalità di attuazione per le aree interne ai Centri Storici e i Complessi storico testimoniali .....	59

Articolo 34 - Disposizioni per gli interventi diretti per le aree interne ai Centri Storici .....	59
Articolo 35 - Disposizioni per gli interventi diretti per le aree interne ai Complessi storico-testimoniali .....	61
Articolo 36 - Categorie d'intervento edilizio per le aree interne ai Centri Storici e ai Complessi storico testimoniale.....	63
Articolo 37 - Criteri per gli interventi di recupero nei Centri Storici e nei Complessi storico testimoniali .....	66
Articolo 38 - Allineamento altimetrico nei Centri Storici e nei Complessi storico testimoniali .....	68
<b>SEZIONE II –Tessuto consolidato.....</b>	<b>68</b>
Articolo 39 - Ambiti residenziali consolidati .....	68
Articolo 40 - Ambiti industriali ed artigianali consolidati .....	70
Articolo 41 - Ambiti industriali ed artigianali di riqualificazione morfologica.	74
Articolo 42 - Ambiti di valorizzazione del tessuto urbano .....	75
Articolo 43 - Ambiti in prevalenza residenziali con caratteri e morfologia di matrice rurale.....	79
Articolo 44 - Ambiti residenziali misti ad altre funzioni.....	80
Articolo 45 - Ambiti di trasformazione .....	83
Articolo 46 - Ambiti di riqualificazione urbana con integrazione morfologica e funzionale .....	84
Articolo 47 - Ambiti di riqualificazione speciale .....	86
<b>CAPO II: AREE URBANIZZABILI .....</b>	<b>87</b>
<b>SEZIONE I: Aree urbanizzabili .....</b>	<b>87</b>
Articolo 48 - Aree urbanizzabili e ambiti per nuove dotazioni sociali, ricreative e aree residenziali di qualità .....	87
<b>CAPO III: AREE RURALI .....</b>	<b>88</b>
<b>SEZIONE I – Disciplina degli ambiti rurali. generalità.....</b>	<b>88</b>
Articolo 49 - Classificazione degli ambiti rurali e interventi edilizi .....	88

<b>Sezione II – Interventi di recupero edilizio e di cambio di destinazione d’uso di edifici non soggetti a vincoli di tutela.....</b>	<b>89</b>
Articolo 50 - Cambio di destinazione d’uso.....	89
Articolo 51 - Recupero del patrimonio edilizio esistente in aree rurali ad uso non agricolo.....	90
Articolo 52 - Interventi di ampliamento .....	93
Articolo 53 - Requisiti soggettivi.....	93
Articolo 54 - Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti .....	93
<b>SEZIONE III - Interventi connessi con le attività agricole e zootecniche .....</b>	<b>94</b>
Articolo 55 - Intervento di modifica del suolo e dei corpi idrici.....	94
Articolo 56 - Interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche.....	95
Articolo 57 - Interventi per attività di prima lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici .....	99
Articolo 58 - Prescrizioni specifiche per attività zootecniche industriali connesse agli allevamenti suini .....	101
<b>CAPO IV: DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E TERRITORIALI .....</b>	<b>102</b>
<b>SEZIONE I – Opere di urbanizzazione.....</b>	<b>102</b>
Articolo 59 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	102
<b>SEZIONE II – Cessione e attuazione delle dotazioni infrastrutturali e territoriali .....</b>	<b>104</b>
Articolo 60 - Aree per attrezzature e spazi collettivi .....	104
Articolo 61 - Dotazione di parcheggi privati .....	107
Articolo 62 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi. Generalità .....	107
Articolo 63 - Modalità di cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione .....	109
Articolo 64 - Zone per attrezzature urbane .....	111

Articolo 65 - Zone per impianti ed attrezzature per la distribuzione del carburante .....	112
<b>TITOLO IV – REGOLAMENTAZIONE DEL VERDE E DELL’AMBIENTE URBANO .....</b>	<b>112</b>
<b>CAPO I – REGOLAMENTO DEL VERDE .....</b>	<b>112</b>
<i>SEZIONE I - Regolamento del verde. Generalità.....</i>	<b>113</b>
Articolo 66 - Norme transitorie. Specie da utilizzare.....	113
<i>SEZIONE II - Disciplina per gli interventi e la manutenzione del verde negli spazi pubblici e privati e nelle aree di cantiere .....</i>	<b>114</b>
Articolo 67 - Aree pubbliche .....	114
Articolo 68 - Aree private.....	115
Articolo 69 - Salvaguardia della vegetazione nelle aree di cantiere .....	116
Articolo 70 - Conservazione e manutenzione delle aree a verde .....	117
<b>CAPO II – REGOLAMENTO DELL’AMBIENTE URBANO .....</b>	<b>118</b>
<i>SEZIONE I – Spazi pubblici o ad uso pubblico .....</i>	<b>118</b>
Articolo 71 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico .....	119
Articolo 72 - Insegne, targhe e mezzi pubblicitari .....	119
Articolo 73 - Vetrine.....	121
Articolo 74 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole .....	122
Articolo 75 - Passaggi pedonali .....	122
Articolo 76 - Percorsi ciclabili.....	123
Articolo 77 - Spazi porticati .....	124
Articolo 78 - Occupazione degli spazi pubblici .....	124
Articolo 79 - Disciplina d’uso del sottosuolo .....	126
Articolo 80 - Reti di servizi pubblici.....	126
Articolo 81 - Volumi tecnici ed impiantistici.....	127
<i>SEZIONE II – Spazi privati.....</i>	<b>128</b>
Articolo 82 - Accessi e passi carrabili .....	128

Articolo 83 - Strade private - Marciapiedi .....	129
Articolo 84 - Allacciamento alle reti fognarie .....	131
Articolo 85 - Allacciamento alle reti impiantistiche .....	132
Articolo 86 - Recinzioni .....	132
Articolo 87 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni e degli spazi inedificati .....	136
Articolo 88 - Sistemazioni esterne ai fabbricati .....	137
Articolo 89 - Toponomastica e segnaletica .....	137
Articolo 90 - Numeri civici .....	138
<b>SEZIONE III – Requisiti delle costruzioni in rapporto all’ambiente e allo spazio urbano .....</b>	<b>138</b>
Articolo 91 - Decoro delle costruzioni .....	138
Articolo 92 - Allineamenti .....	139
Articolo 93 - Spazi conseguenti ad arretramenti .....	140
Articolo 94 - Prospetti su spazi pubblici .....	140
Articolo 95 - Ombre portate .....	141
Articolo 96 - Sporgenze e aggetti .....	141
Articolo 97 - Disciplina del colore e dell’uso dei materiali di finitura .....	142
Articolo 98 - Caratteristiche architettoniche degli edifici all’interno dei Centri Storici e Complessi storico testimoniali .....	143
Articolo 99 - Caratteristiche architettoniche degli edifici in ambiti agricoli .....	145
Articolo 100 - Recupero ai fini abitativi di edifici accessori .....	146
Articolo 101 - Autorimesse e posti auto coperti .....	147
<b>TITOLO V – NORME PROCEDURALI .....</b>	<b>148</b>
<b>SEZIONE I – Organi e funzioni .....</b>	<b>148</b>
Articolo 102 - Sportello unico per l’edilizia .....	148
Articolo 103 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ....	148
Articolo 104 - Composizione e nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio .....	149

Articolo 105 - Funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio .....	150
Articolo 106 - Incompatibilità e conflitto di interessi dei membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio .....	152
Articolo 107 - Valutazione preventiva dello sportello unico per l'edilizia....	153
Articolo 108 - Parere preventivo della Commissione.....	154
<b>SEZIONE II – Titoli abilitativi .....</b>	<b>155</b>
Articolo 109 - Titoli abilitativi - generalità .....	155
Articolo 110 - Titoli abilitativi – soggetti venti titolo .....	156
Articolo 111 - Opere pubbliche non soggette a titoli abilitativi .....	157
Articolo 112 - Modalità di rappresentazione degli elaborati grafici .....	157
Articolo 113 - Interventi soggetti a Denuncia di inizio attività – Autorizzazione e/o nulla - osta .....	158
Articolo 114 - Disciplina della Denuncia di inizio attività.....	160
Articolo 115 - Contenuti e documentazione da allegare alla Denuncia di inizio attività .....	161
Articolo 116 - Controllo sulle opere eseguite con Denuncia di inizio attività	166
Articolo 117 - Permesso di costruire .....	167
Articolo 118 - Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire .....	168
Articolo 119 - Documentazione da allegare alla domanda di Permesso di costruire .....	170
Articolo 120 - Caratteristiche ed efficacia del Permesso di costruire.....	175
Articolo 121 - Interventi in deroga per opere pubbliche o di interesse pubblico.....	176
Articolo 122 - Controllo sulle opere eseguite con Permesso di costruire ....	177
<b>SEZIONE III – Variazioni in corso d'opera al progetto presentato....</b>	<b>177</b>
Articolo 123 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo..	177
Articolo 124 - Varianti minori in corso d'opera.....	178
Articolo 125 - Varianti essenziali .....	178

<b>SEZIONE IV – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione .....</b>	<b>179</b>
Articolo 126 - Concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali .....	179
Articolo 127 - Contributo di costruzione .....	181
Articolo 128 - Oneri di urbanizzazione.....	181
Articolo 129 - Costo di costruzione .....	182
Articolo 130 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione .....	182
Articolo 131 - Convenzione tipo .....	184
Articolo 132 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza .....	184
<b>SEZIONE V – Esecuzione e fine lavori .....</b>	<b>185</b>
Articolo 133 - Punti fissi .....	185
Articolo 134 - Comunicazione di inizio lavori .....	185
Articolo 135 - Conduzione del cantiere.....	186
Articolo 136 - Rinvenimenti e salvaguardia dei ritrovamenti archeologici..	187
Articolo 137 - Vigilanza sull'esecuzione dei lavori .....	187
Articolo 138 - Comunicazione di fine lavori.....	188
<b>SEZIONE VI – Verifica della conformità edilizia e agibilità.....</b>	<b>188</b>
Articolo 139 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato.....	188
Articolo 140 - Certificato di conformità edilizia e agibilità.....	190
Articolo 141 - Procedimento per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità.....	191
Articolo 142 - Dichiarazione di inagibilità .....	192
<b>SEZIONE VII – Richiesta di riesame dei titoli abilitativi .....</b>	<b>192</b>
Articolo 143 - Pubblicità dei titoli abilitativi.....	192
Articolo 144 - Riesame del permesso di costruire .....	193
Articolo 145 - Riesame della Denuncia di inizio attività.....	193
<b>SEZIONE VIII - Strumenti urbanistici attuativi.....</b>	<b>194</b>
Articolo 146 - Opere pubbliche di competenza comunale.....	194

Articolo 147 - Progetti e programmi per settori specifici .....	194
Articolo 148 - Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi.....	195
Articolo 149 - Elementi costitutivi dei Piani di Investimento in Azienda Agricola (PIA) .....	199
Articolo 150 - Domanda e procedure di valutazione dei Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata.....	200
Articolo 151 - Procedure di valutazione dei Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.....	202
Articolo 152 - Approvazione e validità dei Piani urbanistici attuativi.....	202
<b>TITOLO VI – REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE .....</b>	<b>204</b>
Articolo 153 - Requisiti cogenti e volontari .....	204
Articolo 154 - Insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull’ambiente e sulla salute.....	205
Articolo 155 - Normativa tecnica sugli aspetti strutturali delle costruzioni	205
Articolo 156 - Disposizioni per la tutela dell’inquinamento acustico.....	206
<b>TITOLO VII - Disposizioni Transitorie .....</b>	<b>206</b>
Articolo 157 - Tolleranze .....	206

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### ***SEZIONE I – Strumenti della pianificazione urbanistica comunale***

#### **Articolo 1 - Definizione del RUE**

Il Regolamento Urbanistico-Edilizio (RUE), redatto ai sensi della L.R.20/2000, disciplina tutti gli aspetti relativi:

- a) Agli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili;
- b) alle destinazioni d'uso;
- c) alle modalità attuative e alle procedure.

In particolare, nel rispetto delle indicazioni relative agli ambiti territoriali individuati dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e dalle disposizioni in esso contenute e quando non specificatamente disciplinati nel Piano Operativo Comunale (POC), il RUE disciplina:

- a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- b) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nei centri storici sia negli ambiti da riqualificare.

Inoltre il RUE stabilisce:

- a) i parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di calcolo e verifica;
- b) le norme urbanistiche ed edilizie relative alle attività di costruzione, trasformazione fisica e funzionale, conservazione e valorizzazione degli immobili;
- c) le norme igieniche di interesse edilizio;
- d) la disciplina degli elementi architettonici, urbanistici, degli spazi verdi e di tutti gli elementi che costituiscono l'ambiente urbano;
- e) le condizioni e i vincoli relativi alle trasformazioni degli immobili ai fini della qualità delle modificazioni, ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche, storiche, culturali e testimoniali del territorio;
- f) le norme procedurali e le competenze riguardanti il rilascio dei titoli

- abilitativi degli interventi edilizi e il controllo dell'opera;
- g) la disciplina sulle modalità di realizzazione delle dotazioni territoriali e infrastrutturali e sulle modalità di concorso dei soggetti privati nella loro realizzazione, compresa la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione.

## **Articolo 2 - Ambito di applicazione e rapporti con altri piani e regolamento comunali**

La disciplina del RUE si applica in tutti gli interventi sul territorio comunale, nel rispetto delle seguenti disposizioni.

Il RUE integra le disposizioni specifiche indicate nelle NTA del PSC, con riferimento agli ambiti territoriali in esso contenuti, in materia di:

- a) maggior specificazione della disciplina di attuazione, dei tipi di intervento, delle destinazioni uso ammesse dal PSC;
- b) modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi quali limite e condizione per le trasformazioni e gli usi.

Per le previsioni contenute nel PSC per le quali l'attuazione avviene attraverso intervento diretto, le norme del PSC e le integrazioni presenti nel RUE costituiscono il riferimento per la verifica di conformità alla pianificazione comunale necessaria per il rilascio del Permesso di costruire e per la presentazione di Denuncia di inizio attività.

Per le previsioni contenute nel PSC per le quali l'attuazione avviene attraverso POC ed eventualmente piano attuativo, il RUE stabilisce:

- a) i contenuti essenziali e gli elaborati costitutivi;
- b) la disciplina sugli immobili e sulla destinazione d'uso consentita fino all'inserimento nel POC e all'eventuale approvazione del piano attuativo.

Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC nei limiti della propria competenza.

## **Articolo 3 - Elaborati costitutivi del RUE**

Oltre che dal presente documento e dagli allegati, il RUE è costituito, dai seguenti elaborati:

- a) disciplina dei centri storici e dei complessi storico testimoniali:

- tavola n° 1 - Destinazione d'uso dei centri storici e dei complessi storico testimoniali (scala 1:1000);
  - tavola n° 2 - Modalità di intervento (scala 1:1000);
- b) tavola n° 3 – Classificazione degli ambiti urbani e urbanizzabili (scala 1:2000);
- c) tavola n° 4 – Classificazione degli ambiti rurali e individuazione degli edifici;
- d) Allegato 1 – Schede degli edifici dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali;
- e) Allegato 2 – Schede degli edifici in territorio rurale;
- f) Regolamento Edilizio – Tipo della Regione Emilia Romagna, requisiti cogenti e volontari.

#### **Articolo 4 - Criteri di prevalenza e lettura delle simbologie grafiche**

Nell'attuazione delle previsioni del PSC, in caso di mancata corrispondenza tra il contenuto delle presenti Norme e quello degli elaborati cartografici, prevale quanto indicato dalle presenti normative.

In caso di mancata corrispondenza tra differenti elaborati grafici prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiore (in scala a denominatore minore).

Per la definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti rappresentati nelle planimetrie le aree vanno misurate attraverso la consultazione del dato numerico della cartografia informatizzata o direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che individuano l'ambito o la zona.

Qualora un limite di ambito o di zona si trovi a coincidere con altra simbologia (perimetri di comparto, di piano attuativo...), il limite da considerare ai fini delle previsioni planivolumetriche è quello che individua l'ambito territoriale; gli altri simboli valgono come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella dell'ambito stesso.

Le cartografie del PSC, del RUE e del POC costituiscono riferimento

probante esclusivamente alle grafie introdotte dagli stessi strumenti ma non costituiscono documentazione probante rispetto all'esistenza, alla localizzazione e alla forma degli edifici e degli altri immobili rappresentati.

## **Articolo 5 - Norme d'ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme d'ambito**

Per ciascun ambito il RUE indica le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, in assenza di specifiche previsioni di POC, in materia di:

- a) uso del territorio e del suolo e degli edifici;
- b) potenzialità edificatorie;
- c) modalità d'intervento e di attuazione;
- d) eventuali prescrizioni specifiche.

Per ciascun immobile, le potenzialità di trasformazione sono definite:

- a) dalle norme d'ambito in cui l'immobile ricade secondo quanto indicato nelle NTA del PSC e dal presente RUE;
- b) dalle eventuali norme dettate dal POC;
- c) dalle eventuali norme di tutela di cui al Titolo II delle Nta del PSC.

Le limitazioni eventualmente derivanti dalle norme di tutela prevalgono sulle norme d'ambito del PSC, del RUE e sulle norme di POC.

## **Articolo 6 - Ammissibilità delle trasformazioni edilizie**

Gli interventi di trasformazione possono essere oggetto di domande di Permesso di costruire o di altri titoli abilitativi qualora siano verificate tutte le seguenti condizioni:

- a) l'intervento sia previsto in quelli attuabili nel rispetto delle indicazioni contenute nel PSC e nel presente RUE, in casi di previsioni non sottoposte a POC; viceversa l'intervento sia previsto nel POC vigente, qualora le previsioni del PSC prevedano l'attuazione attraverso POC;

- b) l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici, ai parametri edilizi, alle prescrizioni e alle disposizioni del PSC, del RUE e, se previsto, del POC;
- c) l'area d'intervento sia dotata delle reti infrastrutturali e delle opere di urbanizzazione sia in termini quantitativi sia in termini qualitativi. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sottoscritto da parte del soggetto interessato apposito atto d'obbligo o convenzione contenente l'impegno e le garanzie per l'esecuzione delle stesse contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio. In mancanza di tale atto o convenzione deve esistere da parte dell'Amministrazione comunale impegno all'esecuzione o al completamento delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

Nei casi previsti dal PSC e dal POC, gli interventi sono ammissibili qualora risulti approvato il piano attuativo al cui interno ricade l'intervento e sia stata sottoscritta la relativa convenzione.

## **Articolo 7 - Entrata in vigore del RUE, validità ed efficacia e disposizioni abrogate**

Il RUE è redatto in conformità alle disposizioni del PSC. In caso di difformità tra le indicazioni del RUE e quelle del PSC, queste ultime sono comunque prevalenti.

Il RUE entra in vigore alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta approvazione ai sensi dell'art.33 comma 3 della L.R. 20/2000.

Dalla stessa data, il RUE assume piena efficacia e validità nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale.

Dalla data di entrata in vigore del presente RUE, cessa di avere applicazione ogni disposizione, atto deliberativo, circolare o altro atto comunale comunque denominato che abbia oggetto la materia disciplinata del presente RUE e incompatibile con esso.

Il presente RUE sostituisce il precedente Regolamento Edilizio, nonché tutte le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel Regolamento comunale di Igiene.

Le norme del PSC e il presente RUE sostituiscono le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

## **Articolo 8 - Modifiche al RUE**

Le disposizioni del presente RUE e il loro campo di applicazione possono essere modificate solo attraverso i seguenti atti:

- a) variante generale o specifica del RUE;
- b) variante al PSC comprensiva di modificazione del RUE;
- c) altri regolamenti comunali per la cui approvazione siano stati osservati gli adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia di pubblicità, partecipazione e deposito.

Gli atti di cui al comma precedente devono esplicitamente indicare la norma che si intende modificare e il suo campo di applicazione.

In tutti i casi l'atto deve riportare il testo modificato coordinato con il testo vigente.

## ***SEZIONE II – Norme transitorie***

## **Articolo 9 - Misure di salvaguardia**

Alla data di adozione del presente RUE e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. 20/2000.

A tale fini l'Amministrazione comunale:

- a) sospende ogni determinazione in merito all'approvazione di tutti gli atti amministrativi o strumenti di pianificazione urbanistica o settoriale in contrasto con il presente RUE o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione. Gli strumenti attuativi del PRG vigente possono essere approvati nei casi stabiliti dal presente RUE;
- b) sospende ogni determinazione in merito alle domande di Permesso di costruire e alle domande di autorizzazione unica per realizzazione,

ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi di cui al DPR 447/1998 in contrasto con il presente RUE;

c) notifica, entro i termini di legge, ai soggetti interessati che hanno presentato Denuncia di inizio attività, in contrasto con il presente RUE, ordine motivato di non attuare gli interventi previsti;

d) rileva gli eventuali contrasti con il presente RUE adottato in ogni sede nella quale è chiamata ad esprimere il proprio parere, autorizzazione o assenso, assumendo determinazioni negative o di richieste di modifiche ed integrazioni.

È fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la domanda del Permesso di Costruire o della autorizzazione unica di cui al DPR 447/1998 alle previsione del presente RUE oppure di ripresentare la Denuncia di inizio attività in conformità con il presente RUE.

Qualsiasi amministrazione o ente pubblico operante sul territorio comunale è tenuta a non pregiudicare o aggravare l'attuazione del presente RUE, astenendosi dall'assumere determinazioni in contrasto con i contenuti e le previsioni contenute in esso e nei documenti allegati.

## **Articolo 10 - Immobili esistenti in contrasto con le previsioni del RUE**

Per gli edifici esistenti in contrasto con le disposizioni del presente RUE sono possibili solo interventi finalizzati al completo adeguamento a tali disposizioni o interventi individuati, normati e disposti esplicitamente dal POC.

Fino al completo adeguamento alle disposizioni di cui al precedente comma, sugli edifici esistenti in contrasto con le disposizione del presente RUE sono consentite opere:

- a) di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e conservativo;
- b) di adeguamento statico, igienico e tecnologico;
- c) interne alle singole unità immobiliari;
- d) di eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) di adeguamento funzionale.

## **Articolo 11 - Titoli abilitativi già rilasciati**

Le Concessioni edilizie e i Permessi di costruire rilasciati anteriormente alla data di adozione del presente RUE, le Denunce di inizio attività presentate almeno trenta giorni prima della data di adozione del presente RUE, anche in contrasto con le disposizioni in esso contenute, conservano piena efficacia purché le opere siano iniziata e terminate nei tempi indicati dai titoli abilitativi o dalle disposizioni normative vigenti.

Gli strumenti urbanistici attuativi vigenti, ovvero approvati alla data di adozione del presente RUE, anche se non attuati, rimangono in vigore per la durata indicata dalla delibera di approvazione o dalla normativa vigente. Alla scadenza di tale termine gli immobili saranno assoggettati alle disposizioni d'ambito contenute nel PSC e nel  
presente RUE, con particolare riferimento agli usi ammessi, modalità di intervento, parametri urbanistici, edilizi e prescrizioni specifiche.

Il RUE non si applica:

- a) agli interventi edilizi per i quali sia stata regolarmente rilasciata concessione o autorizzazione in data anteriore a quella di adozione del presente RUE;
- b) alle varianti non essenziali a titoli abilitativi già rilasciati.

## ***SEZIONE III – Attuazione delle previsioni di piano***

### **Articolo 12 - Attuazione del PSC in accordo al RUE e al POC**

Il PSC si attua mediante intervento diretto o attraverso POC, secondo quanto previsto nei due successivi articoli.

### **Articolo 13 - Intervento diretto**

Nelle zone del territorio comunale in cui non é previsto l'inserimento nel POC o il ricorso all'intervento urbanistico preventivo, l'attuazione del PSC avviene mediante interventi diretti, nel rispetto delle prescrizioni relative agli ambiti territoriali contenute nel PSC e approfondite nel presente RUE.

Gli interventi diretti inoltre, nel rispetto di quanto indicato nel precedente art.6, sono sottoposti anche alle modalità e alle procedure del presente RUE.

Sono soggetti ad intervento diretto:

- a) le trasformazioni edilizie ammesse nel territorio urbanizzato e in quello rurale;
- b) l'attività edilizia libera sul patrimonio edilizio esistente di cui al successivo art. 15;
- c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti nelle aree a seguito della scadenza dei vincoli urbanistici e negli ambiti soggetti a POC di cui al successivo art. 16;
- d) gli interventi di completamento, modifica funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici nelle aree produttive esistenti.

Nei casi previsti nel comma precedente, gli interventi sono sottoposti al rilascio del Permesso di costruire o alla presentazione di Denuncia di inizio attività, in base alla tipologia dell'intervento da eseguire.

### **Prescrizioni particolari**

Il RUE classifica nella tav. 3.1 e 3.2 "Classificazione degli Ambiti Urbani e Urbanizzabili" alcuni ambiti quali "Ambiti Industriali e Artigianali Consolidati", di cui al successivo art. 40 (art. 25 del PSC) identificandoli con apposito simbolo grafico e il n. 5, 6 e 7.

Per tali ambiti è prevista l'attuazione quale "intervento diretto", di cui al presente articolo, ma con l'obbligo della formazione di preventivo progetto plani volumetrico, nel rispetto delle previsioni e delle prescrizioni del PSC e del RUE, e della convenzione per la definizione dei rapporti tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale.

I documenti costitutivi del "progetto planivolumetrico" sono quelli previsti dall'art. 148 del presente regolamento.

Il progetto planivolumetrico deve essere presentato all'Amministrazione Comunale e sottoposto all'esame della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio, che ne deve verificare la rispondenza alle previsioni di piano.

L'approvazione del "progetto planivolumetrico", con particolare riferimento alla "convenzione", è di competenza consiliare.

## **Articolo 14 - Interventi soggetti a POC**

Sono soggetti a POC gli interventi di attuazione delle previsioni contenute nel PSC negli ambiti in esso indicati.

È comunque facoltà dell'Amministrazione comunale intervenire attraverso il POC in ogni ambito del territorio comunale qualora si reputi necessario, attraverso:

- a) la predisposizione di un progetto complessivo e unitario per coordinare un insieme sistematico di interventi finalizzati alla trasformazione urbanistica ed edilizia di specifici comparti o ambiti territoriali, nel rispetto delle disposizioni strategiche contenute nel PSC. A tale scopo l'Amministrazione può stipulare accordi con soggetti privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, anche su iniziativa dei soggetti privati;
- b) la realizzazione di opere di interesse pubblico previste dal PSC.

Il POC può assumere effetti di piano attuativo ai sensi degli articoli 30 e 31 della L.R. 20/2000.

## **Articolo 15 - Attività edilizia libera**

Costituiscono attività edilizia libera:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/2004, nonchè gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano di carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

L'attività edilizia libera è sempre consentita sull'intero territorio comunale e senza la necessità di titoli abilitativi, purché non in contrasto con specifiche disposizioni del PSC e avvengano nel rispetto delle normative di settore vigente.

Inoltre, non sono soggetti a titolo abilitativo, purché realizzati fuori dai Centri storici e complessi storico testimoniali, gli interventi per la realizzazione di:

- a) pergolati aperti privi di fondazioni e coperture;
- b) gazebo aventi una superficie coperta inferiore a 16 mq ed altre opere con funzione ornamentale;
- c) tende parasole e altre strutture in metallo e telo per la protezione all'irraggiamento solare;
- d) altri elementi di arredo urbano quali: barbecue, casette in legno per deposito attrezzi da giardinaggio e/o biciclette, semplicemente appoggiate e prive di fondazioni e scarichi, per una superficie massima di mq 10.

In ogni caso le opere di cui al precedente comma devono rispettare le distanze dal confine di proprietà previste dal codice civile, con un minimo di 1,50 m, salvo accordo tra i confinanti regolarmente registrato e trascritto.

#### **Articolo 16 - Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli e in ambiti soggetti a POC**

Negli ambiti per i quali nel PSC è previsto il ricorso al POC, fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, previo titolo abilitativo, sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PSC gli interventi di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) demolizione senza ricostruzione;
- d) ristrutturazione edilizia o altre tipologie di intervento purché espressamente indicati nel PSC o nel presente RUE.

Gli interventi di cui al precedente comma sono consentiti anche negli ambiti pianificati attraverso POC che non ha assunto effetto di piano urbanistico attuativo ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000, a seguito del termine di efficacia del piano qualora non sia stato approvato il piano attuativo o non si siano reiterati i vincoli secondo le modalità di legge.

## TITOLO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI. INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI

### SEZIONE I – *Parametri urbanistici*

#### Articolo 17 - Definizioni e parametri urbanistici

##### 1- Superficie territoriale (ST) [ex 1- Superficie territoriale (St)]

Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA).

Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.

*Nota:*

*La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.*

##### 2- Superficie fondiaria (SF) [ex 2- Superficie fondiaria (Sf)]

Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.

Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche.

Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.

Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.

*Nota:*

*La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.*

##### 3- Densità territoriale [ex 3- Indice di Utilizzazione territoriale (Ut)]

Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.

La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.

**4- Densità fondiaria [ex 4- Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)]**

Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.

La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

**5- Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (Surb)**

Rappresenta la superficie da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto disposto dagli articoli 59 e 62 del presente Regolamento.

**6- Ambito**

Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.

**7- Comparto**

Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati.

Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.

**8- Lotto**

Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.

Si definisce lotto libero, o lotto inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

**9- Unità fondiaria**

Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica

Sono, ad esempio, unità fondiarie:

- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inedificati";

- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

10- Superficie minima di intervento [ex 6- Superficie minima di intervento (Sm)]  
Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

#### 11- Potenzialità edificatoria

Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.

*Nota:*

*La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.*

#### 12- Carico urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.

#### 13- Area di sedime

Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.

#### 14- Superficie coperta [ex 13- Superficie coperta (Sco)]

Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.

#### 15- Superficie permeabile (Sp) [ex 14- Superficie drenante (Sd)]

Porzione inedificata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

*Nota:*

*Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità.*

Tale superficie deve essere piantumata, secondo le indicazioni stabilite dal presente Regolamento, con una densità arborea minima pari a 1 albero ogni 100 mq di Superficie drenante.

#### 16- Rapporto / indice di permeabilità (Ip)

Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.

Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.

Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)

#### 17- Superficie arborata (Sa) [ex 15- Superficie arborata (Sa)]

E' la superficie da destinare all'impianto di alberature d'alto fusto. È espressa in numero puro o rapporto percentuale.

#### 18- Rapporto di copertura (Q) [ex 7- Rapporto di copertura (Rc)]

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF).

Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.

#### 19- Superficie utile (Su) [ex 8- Superficie complessiva (Sc) + ex 11- (Superficie utile abitabile (SU))]

Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;

- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

Alla superficie utile così determinata deve essere applicato un coefficiente correttivo per ricoprendere i muri e i vani scala, come di seguito indicato:

- funzione residenziale/ commerciale di vicinato/ direzionale/ pubblici esercizi/ attività ricettive, ecc.:  
coefficiente correttivo + 20%;
- funzione produttiva/ agricola/ medie strutture di vendita, ecc.:  
coefficiente correttivo + 7%.

#### 20- Superficie accessoria (Sa) [ex 12- Superficie non residenziale (Snr)]

Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.

Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;
- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;
- i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;

- le autorimesse e i posti auto coperti;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.

## 21- Superfici escluse dal computo della Su e della Sa:

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).

## 22- Superficie catastale (Sca)

Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".

## 23- Parti comuni / condominiali

Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

#### 24- Superficie di vendita (Sv)

Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.

#### 25- Area dell'insediamento (Ai)

Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.

La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali

#### 26- Sagoma planivolumetrica

Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a

sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.

## 27- Sagoma

Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.

## 28- Volume totale o lordo (Vt) [ex 17- Volume di un fabbricato (V)]

Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.

## 29- Volume utile (Vu)

Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.

## 30- Piano di un edificio

Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

## 31- Piano fuori terra

Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.

## 32- Piano seminterrato [ex 9- Locali interrati e seminterrati]

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.

Sono assimilati a piani fuori terra:

- i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;

- i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.

### 33- Piano interrato [ex 9- Locali interrati e seminterrati]

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.

### 34- Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

### 35- Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.

Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

### 36- Zero urbanistico [ex 10- Zero urbanistico]

Lo Zero urbanistico è la quota media ponderale del tratto di marciapiede pubblico antistante il lotto o, in assenza di questo, del piano stradale aumentato di 15,00 cm.

In caso di lotti compresi fra più strade lo Zero urbanistico si determina come media ponderale delle quote delle diverse strade.

### 37- Altezza dei fronti (Hf) [ex 16- Altezza di un fabbricato (H)]

Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;

- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;
- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;
- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;
- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

#### 38- Altezza dell'edificio (H) [ex 16- Altezza di un fabbricato (H)]

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

#### 39- Altezza utile (Hu)

Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.

Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.

Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).

#### 40- Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv)

Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.

#### 41- Altezza lorda dei piani

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista.

Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.

#### 42- Volume tecnico

Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai.

Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.

#### 43- Vuoto tecnico

Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.

#### 44- Unità immobiliare

Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

#### 45- Alloggio

Unità immobiliare destinata ad abitazione.

#### 46- Unità edilizia (Ue)

Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.

L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

#### 47- Edificio o fabbricato

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico - funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.

Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

#### 48- Edificio unifamiliare / monofamiliare

Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

#### 49- Pertinenza (spazi di pertinenza)

Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.

La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

#### 50- Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**51- Ballatoio**

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.

**52- Loggia / loggiato**

Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

**53- Lastrico solare**

Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.

**54- Pensilina**

Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

**55- Pergolato**

Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento.

Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

**56- Portico / porticato**

Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.

**57- Terrazza**

Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**58- Tettoia**

Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

#### 59- Veranda

Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.

#### 60- Tetto verde

Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radificano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

### **Articolo 18 - Distanze**

Le distanze si misurano in proiezione sul piano orizzontale in modo lineare e perpendicolare.

Non vengono calcolati ai fini delle distanze:

- gli aggetti con sporgenza inferiore a 1,50 m;
- gli elementi ornamentali;
- le scale con larghezza inferiore a 1,50 m.

Nel caso di aggetti o scale di profondità superiore a 1,50 m la distanza deve essere aumentata di una quantità pari all'eccedenza.

#### 1- Distanza dal confine stradale [ex 1- Distanza dalle strade (Ds)]

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.

Fuori dal centro abitato, come definito dal D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni e integrazioni, si applicano le norme stabilite dal suddetto decreto.

Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al

territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie di PSC e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale.

Tipologia	Distanza di rispetto
A - Autostrade	60 m.
B - Strade extraurbane principali	30 m.
C - Strade extraurbane secondarie	20 m.
F - Strade locali	20 m.
Strade vicinali di tipo F	10 m.

All'interno del centro abitato la Distanza dalle strade si misura tra il punto dell'edificio più vicino alla strada ed il confine stradale o altro spazio ad uso pubblico.

Ai fini del presente articolo si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Fatte salve specifiche disposizioni contenute nella disciplina specifica d'ambito, all'interno dei centri urbani le distanze minime degli edifici dalla sede stradale devono rispettare le seguenti misure:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m
- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;

fermo restando che deve essere sempre rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato.

Nel caso di porzioni di edificio arretrate rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore.

La distanza dalla strada può essere diminuita fino alla misura di 5 m nei seguenti casi:

- allineamenti in atto chiaramente definiti anche costituiti da edifici in serie non continua;
- necessità di copertura di frontespizi nudi visibili dalla strada o da spazi pubblici;
- nei lotti inedificati degli ambiti del Tessuto consolidato;
- allineamenti espressamente previsti dal PSC, dal POC o dal presente RUE;
- in sede di piano attuativo corredata da previsioni planivolumetriche, esclusivamente lungo strade interne con funzione di distribuzione dei lotti.

Nel caso di sopralzi e ampliamenti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente; va comunque rispettato il rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale, più l'eventuale arretramento.

Nel caso di strade con edificazione a cortina è consentito mantenere l'allineamento esistente per i primi due piani fuori terra, osservando le distanze sopra stabilite e comunque il rapporto fra altezze e larghezza stradale per i piani superiori.

## 2- Distanza tra edifici / Distacco (De) [\[ex 2- Distanza tra edifici \(De\)\]](#)

Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.

E' la distanza minima tra i singoli edifici o tra i fronti del medesimo fabbricato composto da più corpi edilizi.

Fatte salve specifiche disposizioni contenute nella disciplina specifica d'ambito, la distanza minima ammessa:

- a. tra pareti finestrata, di medesimo fabbricato o di fabbricati separati, è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m;
- b. per pareti, o parti di pareti, non finestrata o sulle quali si aprono finestre o luci di vani scala, di fabbricati separati deve essere rispettata una distanza minima pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 6,00 m.

Nel caso di rientranze e variazioni, del piano dei fronti dello stesso edificio, la distanza tra le pareti prospicienti non finestrata non deve essere inferiore a due volte la profondità.

Sono consentite distanze inferiori nei seguenti casi:

- qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito;
- qualora il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato;
- qualora le pareti prospettanti afferiscano alla medesima unità immobiliare;
- per gli edifici rientrati all'interno di un Piano Attuativo con previsione planivolumetrica;
- per gli edifici ricadenti all'interno di specifici ambiti per i quali il PSC o il POC definiscono l'assetto planivolumetrico;
- per gli edifici ricadenti in Centri storici o in Complessi storico testimoniali per i quali è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

### 3- Indice di visuale libera (Ivl)

Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.

### 4- Distanza dai confini di proprietà [ex 3- Distanza dai confini di proprietà (Dc)]

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.

E' la distanza minima tra l'edificio ed il confine della proprietà.

Fatte salve specifiche disposizioni contenute nella disciplina specifica d'ambito, la distanza minima ammessa è di 5,00 m.

Nel caso di edifici con altezza maggiore di 10,00 m la distanza deve essere uguale o superiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio.

La distanza minima dai confini di proprietà stabilita dagli strumenti urbanistici, se non diversamente ed espressamente disposto da specifiche normative dei PUA, del POC o del PSC, può essere ridotta, se il proprietario del fondo confinante costituisce su di questo servitù di inedificabilità a distanza dal confine maggiore di quella necessaria, secondo le norme per tempo vigenti, a compensare il difetto di distanza della costruzione sul fondo dominante. L'atto dopo la trascrizione nei registri immobiliari, dovrà essere depositato presso il Comune.

Su due o più fondi attigui è consentito costruire anche sul confine, in aderenza o con muro comune, in base a progetto unitario, da autorizzarsi con unico provvedimento e da attuarsi simultaneamente per intero. In questo caso, nella stesura della soluzione progettuale si dovrà prevedere particolare attenzione alla definizione formale complessiva in modo da ottenere un disegno unitario del fabbricato in oggetto.

Quando sul confine di proprietà esiste un edificio è ammessa la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile e salvo diverso diritto acquisito dal confinante.

Nelle zone residenziali sono ammesse, distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:

- f) particolare conformazione del lotto tale da risultare estremamente limitante nei confronti delle possibilità edificatorie, a condizione che vengano rispettate le norme sulle distanze fra fabbricati e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari;
- g) sopralzo di fabbricato esistente alla data di adozione del presente Regolamento avente una distanza dal confine di almeno 3,00 m, purché siano rispettate le norme sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari;
- h) costruzioni di manufatti di pubblica utilità quali cabine e centraline elettriche, del gas, dell'acqua, del telefono e similari;
- i) manufatti complementari alla viabilità quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, pensiline e cabine di sosta e di servizio e assimilabili;
- j) cavedi tecnologici, canne fumarie di ventilazione e di aspirazione indispensabili per la funzionalità degli edifici esistenti;
- k) opere indispensabili per l'adeguamento degli edifici esistenti a norme relative alla sicurezza, alla prevenzione incendi ed all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Negli ambiti appartenenti al Tessuto Consolidato di cui alla Sezione II Titolo III del presente Regolamento per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente Regolamento che risultano sprovvisti o con una dotazione inferiore alla quantità di spazi a parcheggi pertinenziali, di cui alla L. 1150/1942 e sue modifiche ed integrazioni, è ammessa la costruzione di autorimesse in deroga

alle distanze minime, fino al raggiungimento di tale quantità e di misura non inferiore a mq 21,00. In particolare, tali autorimesse possono essere realizzate a confine, previa acquisizione di accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari, o ad una distanza dai confini non inferiore a 1,50 m. In ogni caso l'altezza massima (H) non deve superare 2,40 m, calcolata dallo Zero urbanistico fino all'estradosso del solaio in caso di copertura piana, o al colmo della copertura in caso di coperture inclinata. Tali autorimesse dovranno essere realizzate esclusivamente in muratura.

#### 5- Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico [ex 4- Distanza dal confine di zona (Dz)]

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.

E' la distanza minima tra l'edificio ed il confine della zona urbanistica adiacente, se diversa.

Fatte salve specifiche disposizioni contenute nella disciplina specifica d'ambito, la distanza minima ammessa è di 5,00 m ad eccezione degli edifici ricadenti in zone produttive o ambiti rurali per i quali la distanza è 10,00 m.

La presente norma non si applica nelle aree interne ai Centri storici e ai Complessi storico testimoniali.

Nel caso di edifici con altezza maggiore di 10,00 m la distanza deve essere superiore o uguale a 1/2 dell'altezza dell'edificio.

Sono consentite distanze inferiori in caso di sopralzo di fabbricato esistente avente una distanza dal confine di almeno m 3,00, purché siano rispettate le norme di legge sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari.

Negli ambiti ricadenti nel Tessuto consolidato è ammessa la deroga dal confine di zona qualora la zona adiacente ricada in ambiti o - Aree rurali - e le due zone risultino della medesima proprietà e non abbiano una classificazione di piano preordinata alla realizzazione di opere pubbliche.

***SEZIONE II –Interventi edilizi e Modalità di intervento (come da Allegato alla L.R. n. 31/2002)***

**Articolo 19 - Manutenzione ordinaria**

a) "*Interventi di manutenzione ordinaria*": sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.) senza alterarne la tipologia, i materiali e i colori originari.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere:

<b>A</b>	<b><i>FINITURE ESTERNE</i></b> (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: <ul style="list-style-type: none"><li>- pulitura delle facciate;</li><li>- riparazione di balconi e terrazzi;</li><li>- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;</li><li>- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti;</li><li>- riparazione di canali di gronda, pluviali, comignoli;</li><li>- riparazione, coibentazione, ricorsa del manto di copertura;</li><li>- rifacimento delle pavimentazioni esterne.</li></ul>
<b>B</b>	<b><i>ELEMENTI STRUTTURALI</i></b> (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	Nessuna
<b>C</b>	<b><i>MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE</i></b>	Nessuna.
<b>D</b>	<b><i>TRAMEZZI E APERTURE INTERNE</i></b>	Nessuna
<b>E</b>	<b><i>FINITURE INTERNE</i></b> (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici decorativi)	Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e dei rivestimenti, anche con modifica della tipologia, dei materiali e dei colori.
<b>F</b>	<b><i>IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI</i></b>	Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

G	<b>IMPIANTI TECNOLOGICI RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI</b> Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio. (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)
---	--

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- a) riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modifica o realizzazione di volumi tecnici;
- b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, a condizione che non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili.

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

## **Articolo 20 - Manutenzione straordinaria**

b) "*Interventi di manutenzione straordinaria*": sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, né mutamento delle destinazioni d'uso. Sono considerati manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

Sono altresì considerati manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici. Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere di modifica dell'assetto distributivo di singole attività immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, commerciale e agricola - la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non ammettano incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né debbono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A	<b>FINITURE ESTERNE</b> (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	Rifacimento e sostituzione delle finiture con modifica dei caratteri, delle tipologie, dei materiali e dei colori originali, tra queste: <ul style="list-style-type: none"><li>- rifacimento e nuova formazione di intonaci, rivestimenti e tinteggiatura;</li><li>- sostituzione di infissi e ringhiere.</li></ul>
---	--	--

<b>B</b>	<b>ELEMENTI STRUTTURALI</b> (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
<b>C</b>	<b>MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE</b>	Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
<b>D</b>	<b>TRAMEZZI E APERTURE INTERNE</b>	Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii.
<b>E</b>	<b>FINITURE INTERNE</b> (intonaci e rivestimenti pavimenti, infissi, elementi decorativi)	Riparazione, rinnovamento e sostituzione controsoffitti, delle finiture e dei rivestimenti, anche con modifica della tipologia, dei materiali e dei colori.
<b>F</b>	<b>IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI</b>	Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
<b>G</b>	<b>IMPIANTI TECNOLOGICI RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI</b> (impianti elettrici, riscaldamento e condizionamento, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di manutenzione straordinaria:

- a) realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti;

- b) realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- c) realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- d) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie linda di pavimento.

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

## **Articolo 21 - Restauro scientifico**

c) "*Restauro scientifico*": sono gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Il tipo di intervento prevede:

c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

c.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

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

c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

## Articolo 22 - Restauro e risanamento conservativo

d) "*Interventi di restauro e risanamento conservativo*": sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie complessiva.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativi sono ammesse le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

<b>A</b>	<b><i>FINITURE ESTERNE</i></b>  (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo.
----------	--	---

<b>B</b>	<b>ELEMENTI STRUTTURALI</b> (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche e planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
----------	---	---

<b>C</b>	<b>MURATURE TAMPONAMENTI ESTERNE</b>	<b>PERIMETRALI, E APERTURE</b>	Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata dell'edificio oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.
<b>D</b>	<b>TRAMEZZI E APERTURE INTERNE</b>		Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi quali: volte, soffitti, pavimenti e affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
<b>E</b>	<b>FINITURE INTERNE</b> (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici decorativi)		Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo.
<b>F</b>	<b>IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI</b>		Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.
<b>G</b>	<b>IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI</b> (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)		Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs 42/2004  
 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

## **Articolo 23 - Ripristino tipologico**

e) "*Ripristino tipologico*": sono gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento prevede:

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

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

## **Articolo 24 - Ristrutturazione edilizia – Recupero sottotetti esistenti**

f) "*Interventi di ristrutturazione edilizia*": sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. È pertanto consentito il cambio di destinazione

d'uso funzionale, così come indicato dalle previsioni di PSC. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

Sono consentiti aumenti di Superficie complessiva nel rispetto della sagoma e del volume reale esistente, anche attraverso la modifica delle quote dei solai interni.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

<b>A</b>	<b><i>FINITURE ESTERNE</i></b>  (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.
<b>B</b>	<b><i>ELEMENTI STRUTTURALI</i></b> (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture portanti dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.

<b>C</b>	<b>MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE</b>	Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.
<b>D</b>	<b>TRAMEZZI E APERTURE INTERNE</b>	Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
<b>E</b>	<b>FINITURE INTERNE</b>  (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici decorativi)	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.
<b>F</b>	<b>IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI</b>	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
<b>G</b>	<b>IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI</b>  (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non comportino un incremento della superficie utile di calpestio.

### Recupero dei sottotetti esistenti

Per i sottotetti (soffitte) esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 6/4/1998 n. 11 (24/04/1998) (anche in eccedenza dai limiti di superficie e di volume previsti), è ammesso il recupero ai fini abitativi, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, previo intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi della normativa vigente, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- a) altezza utile media dei locali di ml 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di ml 2,20 per i locali adibiti a servizi quali: corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli (l'altezza utile media è calcolata

dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi ml 1,80 per la superficie relativa);

b) il rapporto aero-illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16 (le nuove aperture in falda potranno essere realizzate solo con lucernari a filo di falda).

I locali ricavati nei sottotetti esistenti dovranno comunque rispettare le altre condizioni igienico sanitarie previste dai regolamenti vigenti: in particolare i servizi igienici e bagni non potranno comunicare direttamente con i locali soggiorno, pranzo, camere, cucine, studi.

Il recupero dei sottotetti non potrà comunque consentire alcuna modifica delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde.

Gli interventi dovranno rispondere alle prescrizioni dettate dalla L.10/91 e successive modificazioni sul contenimento dei consumi energetici, con l'eventuale necessità, fermo restando l'impossibilità di procedere alla modifica delle altezze e delle pendenze delle coperture preesistenti, di provvedere al rifacimento delle impermeabilizzazioni e dell'isolamento delle coperture.

Gli alloggi non potranno avere una superficie inferiore a mq 28,00 se destinati a una persona e a mq 38,00 se per due persone.

Gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti si qualificano come Ristrutturazione edilizia e pertanto la realizzazione degli interventi stessi sarà assoggettata al rilascio di Permesso di costruire (per gli interventi ricadenti nei Centro storici e su complessi storici e testimoniali) oppure a D.I.A. (per gli interventi nei restanti ambiti) ed al versamento del contributo di costruzione.

Gli interventi di cui sopra sono altresì subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41 sexies della L.1150/1942 e s.m.

In luogo dell'individuazione dei parcheggi pertinenziali ovvero in caso di impossibilità di reperimento degli spazi prescritti, ove non diversamente reperibili, è ammessa la monetizzazione con le modalità previste dal presente Regolamento.

## **Articolo 25 - Nuova costruzione**

g) "*Interventi di nuova costruzione*": sono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

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

## **Articolo 26 - Ristrutturazione urbanistica**

- h) "*Interventi di ristrutturazione urbanistica*": sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## **Articolo 27 - Demolizione**

- i) "*Demolizione*": sono gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde

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

### **Articolo 28 - Recupero e risanamento delle aree libere**

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

## **TITOLO III**

### **NORME PER LE TRASFORMAZIONI E L'USO DEL TERRITORIO**

#### **CAPO I – AREE URBANIZZATE**

##### ***SEZIONE I – Centri storici e complessi storico testimoniali***

### **Articolo 29 - Centri Storici**

(Art. 26 del PSC)

Le aree dei Centri Storici, sono quelle comprese nel perimetro indicato nella tavola n° 1. Tale perimetro coincide con il limite medio del segno grafico.

Gli ambiti dei Centri Storici sono individuati sulla base delle preesistenze indicate nelle mappe catastali storiche e modificate fino a contenere per intero gli edifici e le aree compresi negli isolati o porzioni di tessuto ancora oggi riconoscibile all'interno dei quali si sono conservati gli impianti urbanistici ed edilizi originari.

Sono stati viceversa esclusi gli edifici con relative pertinenze e i nuclei sparsi con ridotta consistenza o fortemente manomessi tanto da rendere non più identificabile lo stato originale dei luoghi.

Il RUE, in accordo con le indicazioni del PSC, intende favorire un processo di rivitalizzazione e valorizzazione di tutti gli ambiti dei Centri Storici rendendo possibile l'insediamento di molteplici funzioni all'interno di una equilibrata combinazione in cui la residenza assume, comunque, un ruolo primario.

La disciplina relativa ai Centri Storici si basa sull'indagine tipologica e morfologica degli edifici, delle aree pertinenziali, degli spazi inedificati, delle aree per la mobilità che ne ha determinato:

- a) le caratteristiche qualitative degli immobili;
- b) i criteri guida per la conservazione ed il recupero delle loro caratteristiche architettoniche ed urbanistiche;
- c) le modalità di intervento specifiche per gli edifici.

### **Articolo 30 - Complessi storico testimoniali**

(Art. 27 del PSC)

Il RUE, nel rispetto dell'individuazione riportata nel PSC, approfondisce la disciplina urbanistica ed edilizia relativa ai Complessi storico testimoniali, di cui fanno parte anche gli immobili sottoposti alle normativa di tutela di cui al D. Lgs 42/2004.

La disciplina relativa ai Complessi storico-testimoniali si basa sull'indagine tipologica e morfologica degli edifici, delle aree pertinenziali, degli spazi inedificati, delle aree per la mobilità che ne ha determinato:

- a) le caratteristiche qualitative degli immobili;
- b) i criteri guida per la conservazione ed il recupero delle loro caratteristiche architettoniche ed urbanistiche;
- c) le modalità di intervento specifiche per gli edifici.

### **Articolo 31 - Destinazioni d'uso delle aree dei Centri Storici**

I Centri Storici presentano necessariamente caratteristiche di polifunzionalità, a prevalente destinazione residenziale.

La conservazione e la modifica delle destinazioni esistenti alla data di adozione del presente RUE deve avvenire nel rispetto degli obiettivi indicati dal PSC e dal precedente articolo. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale opporre divieto a destinazioni d'uso che, risultino incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano e con la tutela delle risorse.

Sono vietate infatti le destinazioni d'uso che comportino elevati flussi di traffico o l'insediamento di attività rumorose e inquinanti.

Il mutamento di destinazioni d'uso connesso a trasformazioni fisiche dell'unità immobiliare è soggetto a Permesso di costruire, che deve prevedere il rispetto delle disposizioni contenute nel PSC e nel presente RUE e la corretta applicazione delle modalità di intervento.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- a) residenza;
- b) residenza collettiva;
- c) attività ricettive;
- d) esercizi commerciali di vicinato;
- e) pubblici esercizi;
- f) attività per lo spettacolo;
- g) uffici professionali e studi professionali;
- h) attività terziarie e direzionali di interesse di uso pubblico;
- i) artigianato di servizio;
- j) attrezzature pubbliche;
- k) attrezzature di interesse comune;
- l) attrezzature politiche amministrative e sedi istituzionali;
- m) attrezzature culturali.

Le attività commerciali e destinate ai servizi di vicinato devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o da corti che devono poter permettere l'uso pubblico, eventualmente convenzionato. Le attività commerciali ai piani superiori a quello terra o rialzato sono ammessi esclusivamente se facenti parte di quella al piano terra e siano ad essa direttamente collegate.

Specifiche limitazioni o modifiche alle destinazioni d'uso ammesse possono essere definite dagli strumenti di pianificazione attuativa quali programmi di riqualificazione urbana, progetti di valorizzazione commerciale.

Le destinazioni d'uso rilevate per gli immobili appartenenti ai Centri storici sono indicate nella tavola n° 2 del RUE.

In particolare si individuano le seguenti destinazioni, a cui si applicano le relative disposizioni:

- 1) Residenza e attività compatibili. Per questi immobili valgono le prescrizioni di cui ai commi precedenti.
- 2) Accessorio o autorimessa privata. Le destinazioni ammesse sono:
  - locali di deposito senza presenza di persone;
  - autorimesse;
  - copertura dell'accesso, qualora l'indicazione coincida con le strutture d'ingresso alla corte o alla proprietà.

Le autorimesse non sono computate ai fini della determinazione della Sc e del Volume. Nella costruzione di nuove autorimesse e di posti auto coperti, laddove questi siano consentiti, deve essere minimizzato l'utilizzo e l'impermeabilizzazione dell'area scoperta. Sono pertanto da preferirsi le collocazioni perimetrali anche in aderenza rispetto a costruzioni esistenti.

Sono sempre vietati gli accessi diretti dalla viabilità pubblica.

Le autorimesse formanti corpo edilizio indipendente devono avere caratteristiche architettoniche consone al contesto urbano nel quale sono inserite così come descritto nel presente RUE.

3) Area privata scoperta. Sono le aree private, formanti i cortili o interne alle recinzioni, non interessate dai fabbricati e al servizio degli stessi. L'Area privata scoperta è di norma inedificabile; ne è consentita una parziale utilizzazione nel caso di interventi relativi ad edifici sottoposti alle modalità di cui al punto relativo alle Ristrutturazioni con vincoli generali e per la costruzione dei posti auto coperti di cui al punto precedente. E' sempre vietata, invece, la formazione di superfici e/o volumi accessori incongrui rispetto agli impianti originari. Tali aree devono essere sistamate preferibilmente a verde, pavimentandole nella misura strettamente necessaria per l'accesso agli edifici o per la salubrità dei muri. Per le parti impermeabili è consentito l'uso di pietra e massetti di cemento autobloccanti; sono comunque escluse le pavimentazioni in asfalto e in conglomerato cementizio. Devono essere mantenute e, se possibile, incrementate le alberature di alto fusto esistenti e gli arbusti di particolare interesse per il loro sviluppo e portamento. Nelle aree libere è ammessa esclusivamente la realizzazione delle seguenti strutture edilizie:

- parcheggi interrati, purché non in contrasto con altre norme di tutela, la regolare circolazione stradale e la salvaguardia dei valori ambientali, urbani ed architettonici;
  - opere di arredo;
  - corpi tecnici per impianti e infrastrutture al servizio degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento, quando sia dimostrata l'impossibilità ad una diversa localizzazione all'interno dell'edificio stesso.
- 4) Sistema viabilistico centrale. Le aree appartenenti a questa zona sono costituite dal sistema di strade e piazze esistenti all'interno dei centri storici. Tali spazi devono essere progressivamente pedonalizzati, secondo tempi e modalità fissati dall'Amministrazione comunale, sulla base di uno specifico progetto esecutivo.
- 5) Aree per dotazioni territoriali. Sono le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria esistenti o previste dal PSC, secondo la classificazione in esso contenuta, per le quali si applicano anche le disposizioni contenute nel presente Regolamento negli articoli 59 e seguenti.
- 6) Aree per attrezzature urbane. Sono le aree destinate principalmente ai cimiteri siti all'interno dei Centri Storici. In queste aree si applicano le disposizioni contenute nel PSC e nell'art.64 del presente Regolamento.

## **Articolo 32 - Destinazioni d'uso delle aree dei Complessi storico testimoniali**

Valgono le disposizioni contenute nel precedente articolo 31, con le seguenti disposizioni.

Per quanto riguarda le attività commerciali sono ammessi solo gli esercizi di vicinato. Altre tipologia di strutture commerciali sono ammesse esclusivamente se già insediate alla data di adozione del presente Regolamento. Per queste attività non è possibile ottenere aumenti di superficie di vendita se non a seguito di redazione di piani attuativi nel rispetto delle normative di settore vigente.

Sono fatte salve tutte le disposizioni derivanti da normative di tutela e salvaguardia vigenti.

Nelle aree private scoperte di cui al punto 3 è ammessa l'edificazione, oltre a quelle indicate nell'art. 31, per gli interventi previsti dal successivo art. 35. Le aree libere derivanti dalla demolizione di tali edifici devono essere opportunamente sistamate e sottoposte alla disciplina dello stesso punto 3 dell'art. 31 e alle altre prescrizioni ad esse relative contenute nel presente Regolamento.

### **Articolo 33 - Modalità di attuazione per le aree interne ai Centri Storici e i Complessi storico testimoniali**

Il PSC nelle aree interne ai Centri Storici e i Complessi storico testimoniali si attua mediante:

- a) intervento diretto per singola unità immobiliare esclusivamente per opere interne;
- b) intervento diretto esteso all'intero edificio in caso di opere esterne;
- c) piani attuativi, previsti in sede di POC, la cui perimetrazione può essere proposta sia dall'Amministrazione comunale sia dai soggetti proprietari.

Sono fatte salve tutte le disposizioni derivanti da normative di tutela e salvaguardia vigenti.

### **Articolo 34 - Disposizioni per gli interventi diretti per le aree interne ai Centri Storici**

Tutti gli interventi edili relativi ad immobili compresi nei Centri Storici devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti nello stesso edificio oggetto dell'intervento.

Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.

Il raggiungimento di tale risultato comporta una valutazione caso per caso dell'adeguatezza delle soluzioni da parte dell'Amministrazione comunale.

Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, può prescrivere al tal fine l'adozione di materiali e soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la correttezza dell'intervento. L'attuazione delle previsioni del PSC per gli immobili ricadenti nel Centro Storico avviene per intervento diretto o tramite la predisposizione di un Piano Attuativo in base alle categorie riportate nella tavola n° 2 allegata al presente Regolamento così come definite nell'art. 36.

Nel rispetto di quanto indicato nell'art. A-7 della L.R. 20/2000:

- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del presente RUE, con particolare riferimento agli usi residenziali, artigianali e di esercizio di vicinato;
- c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie esistenti alla data di adozione del presente RUE e l'edificazione nelle aree libere destinati ad usi urbani e collettivi.

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di esamina del progetto edilizio, al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale e al rispetto delle disposizioni del presente RUE e ad altre norme di tutela vigenti. In particolare le superfetazioni non possono essere oggetto di variazione delle destinazioni d'uso e sono da considerarsi a tutti gli effetti in contrasto con le disposizioni del PSC e del RUE.

Per quanto di norma non sono ammessi interventi di incremento di volume e di modifica delle sagoma dell'edificio, è consentito l'incremento di Sc nei seguenti casi:

- a) recupero dei vani sottotetto ai fini residenziali, nel rispetto dei requisiti e delle norme edilizie e igieniche vigenti;
- b) creazione di soppalchi a condizione che sia rispettate le seguenti prescrizioni:
  - la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda 2/3 della superficie del locale;

- l'altezza della parte soppalcata dovrà essere > 2.20 m
  - l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale > 2.20 m; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima dovrà essere > 1.80 m ed l'altezza media > 2.20 m.
  - le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore munita di balaustra;
- c) utilizzazione di locali interrati esistenti.

Salvo nei casi espressamente indicati dal RUE, le quote di gronda non possono essere modificati rispetto alle situazioni esistenti; possono essere consentite variazioni alla quota di colmo ed alle pendenze delle falde qualora sia necessario il riordino delle coperture.

Fatte salve le indicazioni di cui ai punti successivi, in tutti gli edifici sono sempre consentiti interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico.

### **Articolo 35 - Disposizioni per gli interventi diretti per le aree interne ai Complessi storico-testimoniali**

L'attuazione delle previsioni del PSC per gli immobili ricadenti nei Complessi storico-testimoniali avviene per intervento diretto o tramite la predisposizione di un Piano Attuativo in base alle categorie riportate nella tavola n° 2 così come definite nei relativi punti dell'art.36.

Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nei Complessi storico-testimoniali devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti nello stesso edificio oggetto dell'intervento.

Per gli edifici non sottoposti a specifica tutela da parte del PSC o della normativa sovraordinata, ovvero per tutti gli edifici sottoposti a Ristrutturazione con vincoli generali come indicato nella tav. n° 2 del RUE e che non rivestono specifico ruolo di interesse storico testimoniale, sono possibili interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione su medesimo sedime senza aumento di volumetria.

Fatte salve tutte le disposizioni derivanti da normative di tutela e salvaguardia vigenti, sugli edifici appartenenti a questo ambito possono essere

autorizzati interventi che prevedano, previa approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (di cui all'art. 147 lettera b) esteso all'intero comparto, un incremento del volume reale esistente alla data di adozione del PSC fino al 10%. Tale incremento può essere utilizzato una sola volta nel corso di validità del PSC stesso.

In caso di predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo che preveda l'incremento volumetrico del 10%, si applicano le seguenti disposizioni particolari:

1. per volume reale esistente si intende il volume lordo dell'involucro edilizio, contenente sia i locali con caratteri di abitabilità sia i locali privi di caratteri di abitabilità, entro e fuori terra;
2. per volume complessivo previsto dal PUA (volume reale + 10%) si intende, la somma di:
  - superfici di tutti i piani fuori ed entro terra aventi caratteristiche di agibilità o abitabilità, al lordo di tutti gli elementi verticali, moltiplicate per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento e/o da pavimento ad estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
  - superfici destinate a parcheggi e autorimesse private, interrate, seminterrate o al piano terra degli edifici, al lordo di tutti gli elementi verticali, moltiplicate per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento e/o da pavimento ad estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
  - superfici dei locali accessori e di servizio interrate, seminterrate o fuori terra e relativi collegamenti orizzontali e verticali, al lordo di tutti gli elementi verticali, moltiplicate per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento e/o da pavimento ad estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
  - volume dei vani scala e relativi collegamenti orizzontali configurati come parti comuni al lordo dei muri e dei solai di copertura;
  - volume dei sottotetti anche non accessibili, al lordo di tutti gli elementi verticali e di copertura.

Il recupero di edifici esistenti, dove indicato, ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.

Il raggiungimento di tale risultato comporta una valutazione caso per caso dell'adeguatezza delle soluzioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, può prescrivere al tal fine l'adozione di materiali e soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la correttezza dell'intervento.

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di esamina del progetto edilizio, al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale e al rispetto delle disposizioni del presente RUE e ad altre norme di tutela vigenti. In particolare le superfetazioni non possono essere oggetto di variazione della destinazione d'uso e sono da considerarsi a tutti gli effetti in contrasto con le disposizioni del PSC e del RUE.

## **Articolo 36 - Categorie d'intervento edilizio per le aree interne ai Centri Storici e ai Complessi storico testimoniale**

### **Ristrutturazione con vincoli generali**

Sono gli edifici ai quali non è riconosciuto alcun particolare valore storico-ambientale e che quindi possono subire ogni tipo di intervento compresa la demolizione e ricostruzione dell'edificio stesso.

In caso di ricostruzione edilizia, l'ingombro planimetrico massimo dell'edificio è dato dal rispetto delle norme sulle distanze e dagli eventuali allineamenti obbligatori prescritti.

Il Volume esistente non può essere aumentato rispetto a quelli individuati alla data di adozione del presente RUE salvo nei casi previsti dal presente Regolamento in materia di allineamenti.

Le altezze di colmo e di gronda di edifici ricostruiti a seguito di completa demolizione devono, a parità di numero di piani e con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli eventuali edifici adiacenti ricadenti nelle categoria Ristrutturazione con vincoli architettonici o categorie superiori. In loro assenza l'Altezza massima del fabbricato non può comunque essere superiore a 10,00 m.

E' fatto obbligo di proporre e attuare, per ogni tipo di intervento, soluzioni formali ordinate e armonicamente inserite nel contesto, nel rispetto di quanto

prescritto dal presente RUE in materia di requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano.

Gli interventi sono assentiti mediante Permesso di costruire.

### **Ristrutturazione con vincoli architettonici**

Trattasi di edifici che presentano caratteri architettonici non sempre coerenti con il contesto storico o delle costruzioni originarie o che hanno subito alcune trasformazioni comportanti alterazione della struttura compositiva originaria. Ad essi viene comunque riconosciuto un valore architettonico e urbanistico.

Tali edifici possono essere oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e fedele ricostruzione, purché sia mantenuto inalterato il sedime e non sia aumentata la sagoma dell'edificio salvo quanto previsto nel presente Regolamento in materia di allineamenti.

Il vincolo planimetrico non si applica ai corpi scala esistenti esterni alla sagoma della costruzione.

Le altezze di colmo e di gronda di tali edifici devono, con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli eventuali edifici adiacenti ricadenti nella categoria Ripristino architettonico o superiori. Gli interventi sono assentiti mediante Permesso di costruire.

Ogni genere di intervento deve essere sempre finalizzato a migliorare il rapporto estetico fra l'edificio e il contesto nel quale è inserito, con particolare attenzione all'impianto compositivo dei fronti che prospettano su spazi pubblici per i quali devono essere attuati provvedimenti atti ad eliminare o trasformare progressivamente le parti incongruenti evidenziate nelle schede degli edifici allegate.

### **Ripristino architettonico**

Gli edifici ricadenti in questa categoria si caratterizzano per la presenza di elementi, forme, materiali, impianto compositivo o tecnologie costruttive coerenti con il tessuto storico anche se alterati, anche in modo improprio, da interventi non corretti.

L'obiettivo del RUE è la ricostruzione, laddove possibile, delle caratteristiche principali degli edifici mediante un insieme di opere che tendono da un lato a

conservare gli elementi congruenti e dall'altro ad eliminare o trasformare le parti che in sede di analisi sono state giudicate non conformi.

Per la valutazione degli interventi la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e lo sportello unico per l'edilizia competente si avvalgono delle schede degli edifici allegate, nelle quali sono stati evidenziati gli elementi compositivi essenziali dei singoli edifici e la loro coerenza rispetto ai parametri generali che connotano il patrimonio edilizio dei Centri Storici.

In questa categoria:

- a) sono ammessi gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia che non alterino la sagoma dell'edificio;
- b) è vietato modificare le quote di colmo e di gronda dei tetti;
- c) sono vietati gli interventi di ampliamento che alterino la sagoma dell'edificio.

### **Risanamento e valorizzazione architettonica**

Questa categoria interessa un ridotto numero di fabbricati dotati di particolari caratteri architettonici che, oltre ad essere riconoscibili, sono stati anche discretamente conservati.

Tali edifici, pur non presentando caratteri di monumentalità, sono da ritenersi esempi importanti della tradizione costruttiva locale e pertanto sono sottoposti ad interventi di Restauro e risanamento conservativo così come definito dal presente Regolamento. Tutti gli interventi, comprese la manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere finalizzati all'eliminazione delle parti incongruenti, alla ricostruzione di quelle alterate o ammalorate con l'utilizzo di materiali e tecnologie coerenti con il tessuto storico, nonché alla ricomposizione dei fronti con particolare attenzione a quelli che prospettano su spazi pubblici.

Per la valutazione degli interventi la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e lo sportello unico per l'edilizia competente si avvalgono delle schede degli edifici allegate, nelle quali sono stati evidenziati gli elementi compositivi essenziali dei singoli edifici e la loro coerenza rispetto ai parametri generali che connotano il patrimonio edilizio dei Centri Storici.

### **Restauro architettonico**

Questa categoria di intervento si riferisce ad elementi che presentano rilevanti caratteri di pregio storico, artistico e architettonico.

Ogni intervento su tali complessi edilizi deve uniformarsi a quanto stabilito dal presente RUE per la categoria Restauro scientifico oltre che essere concordato con la competente Sovrintendenza.

Le indicazioni contenute nelle schede allegate sono da ritenersi puramente orientative rispetto alle azioni specifiche definite in sede di progetto di restauro.

### **Strada da riqualificare**

Sono le strade che devono essere oggetto di specifici progetti di riqualificazione finalizzati ad un cambiamento radicale sia del ruolo sia della struttura fisica dello spazio urbano.

L'obiettivo è la trasformazione di queste strade da infrastrutture viarie a spazi di relazione umana altamente fruibili.

Per raggiungere tale obiettivo il RUE individua i seguenti possibili interventi:

- a) riorganizzazione della circolazione veicolare con creazione di sensi unici;
- b) restringimento della carreggiata a favore dei marciapiedi;
- c) creazione di piste ciclabili in sede protetta;
- d) formazione di alberature e di verde di arredo;
- e) realizzazione di pavimentazioni che risultino conformi sia al contesto storico sia all'uso pedonale degli spazi (innalzamento del piano stradale in corrispondenza degli incroci al fine di rallentare i flussi veicolari e favorire gli attraversamenti);
- f) inserimento di arredo urbano che favorisca la sosta e la fruibilità pedonale;
- g) creazione di adeguati spazi a parcheggio al servizio delle attività commerciali.

### **Articolo 37 - Criteri per gli interventi di recupero nei Centri Storici e nei Complessi storico testimoniali**

Negli interventi di Ristrutturazione con vincoli architettonici e di Ripristino architettonico, di cui all'art. 36, è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali qualora non in contrasto con altre puntualmente definite dalle schede degli edifici allegate:

- a) devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo;
- b) le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista di particolare pregio architettonico devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature;
- c) devono essere conservati gli andamenti dei tetti. Sono ammessi interventi sull'orditura primaria a condizione che venga utilizzata la tipologia costruttiva e i materiali preesistenti; per quanto possibile si devono mantenere gli elementi strutturali originari;
- d) deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti;
- e) ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni; tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare e comporti modifica e della linea di gronda, fatti salvi i casi in cui è prescritto l'adeguamento delle altezze di colmo e di gronda;
- f) deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica e/o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- g) è vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura, chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, terrazze, volumi a sbalzo, ecc.; quando ammesso potranno essere consentite nuove aperture e/o lo spostamento di quelle esistenti, anche in deroga ai rapporti

illuminotecnici, ancorché siano di dimensioni e forme consone con il contesto;

h) è fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico;

i) è possibile modificare i tavolati all'interno degli alloggi purché tali cambiamenti non siano in contrasto con il prescritto mantenimento di alcuni elementi (volte, finestre, ecc.) e non interessino pareti con affreschi o tempere;

j) devono essere mantenuti gli eventuali passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.

## **Articolo 38 - Allineamento altimetrico nei Centri Storici e nei Complessi storico testimoniali**

Nei casi di ristrutturazione edilizia su edifici posti all'interno di cortine edilizie continue è obbligatorio l'allineamento altimetrico delle quote di gronda e di colmo del tetto rispetto all'edificio adiacente se classificati in una categoria superiore a quella dell'edificio oggetto di intervento.

In caso di interventi di ristrutturazione di edifici isolati, l'altezza massima degli edifici non può essere superiore a m 10,00 o a quella esistente al momento di adozione del presente Regolamento.

## ***SEZIONE II –Tessuto consolidato***

### **Articolo 39 - Ambiti residenziali consolidati**

(Art. 28 del PSC)

#### **Destinazioni d'uso**

Si tratta di tessuti urbani prevalentemente residenziali caratterizzati sia da ville singole che da edifici plurifamiliari. Nonostante la frammistione e l'eterogeneità

tipologica tutte le aree possono essere classificate entro la medesima zona urbanistica.

Il RUE perimbra con apposito simbolo grafico le aree interessate da piani attuativi vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione del presente Regolamento. All'interno di tali aree l'edificazione può avvenire nel rispetto dei parametri e delle destinazioni fissate dal rispettivo Piano Attuativo. Inoltre, all'interno delle medesime aree sono possibili varianti al piano attuativo nel rispetto degli indici e delle procedure previste nel PSC e nel presente Regolamento.

Negli ambiti residenziali consolidati sono ammesse le destinazioni d'uso principali individuate nel PSC:

- a) residenza;
- b) residenza collettiva;
- c) esercizi commerciali di vicinato;
- d) pubblici esercizi;
- e) uffici professionali e studi professionali;
- f) attività terziarie e direzionali di interesse di uso pubblico;
- g) artigianato di servizio;
- h) attrezzature pubbliche;
- i) attrezzature di interesse comune;
- j) attrezzature politiche amministrative e sedi istituzionali;
- k) attrezzature culturali;
- l) attività ricettive.

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni accessorie:

- a) autorimesse private;
- b) locali di deposito e di sgombero purché realizzati all'interno dell'edificio;
- c) le strutture relative alle reti di distribuzione (cabine elettriche, stazioni di decompressione del gas, impianti di sollevamento dell'acquedotto o della rete fognaria, ecc..

### **Interventi ammessi**

All'interno dell'ambito, indipendentemente dai parametri edilizi da rispettare, e fatta salva la normativa di tutela, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ripristino tipologico;
- e) cambio di destinazione d'uso;
- f) demolizione;
- g) ampliamento;
- h) nuova costruzione.

Nei lotti edificati con  $U_f$  inferiore a  $0,45 \text{ mq/mq}$  sono altresì consentiti interventi di ampliamento fino alla completa saturazione dell'indice nei limiti e nel rispetto delle disposizioni relative alla distanza dalle strade, edifici, confini di proprietà, e confini di zona specificate all'articolo 18.

Eventuali edifici a destinazione ex agricola (stalle, fienili o rustici) possono essere trasformati, mediante interventi di Ristrutturazione edilizia così come definita dal presente Regolamento, in spazi ad uso abitativo purché siano rispettati tutti i parametri fissati dalle norme.

#### **Parametri urbanistici ed edilizi**

In caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici:

$R_c \leq 1/3$

$H \leq 10,50 \text{ m}$

$S_d$  minima: 50% della superficie scoperta, calcolata come differenza tra la  $S_f$  e la  $S_{co}$ .

## **Articolo 40 - Ambiti industriali ed artigianali consolidati**

(Art. 29 del PSC)

#### **Destinazioni d'uso**

Si tratta di tessuti urbani prevalentemente a destinazione produttiva.

Tutte le aree possono essere classificate entro la medesima zona urbanistica.

Il RUE individua con apposito simbolo grafico le aree interessate da piani attuativi vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione del presente Regolamento. All'interno di tali aree l'edificazione può avvenire nel rispetto dei parametri e delle destinazioni fissate dal rispettivo Piano Attuativo.

Inoltre, all'interno delle medesime aree sono possibili varianti al piano attuativo nel rispetto degli indici e delle procedure previste nel PSC e nel presente Regolamento.

Negli ambiti industriali e artigianali consolidati sono ammesse le destinazioni d'uso principali individuate nel PSC:

- a) attività artigianali ed industriali;
- b) strutture di vendita di prodotti non alimentari fino a 1500 mq di Superficie di vendita;
- c) pubblici esercizi;
- d) attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
- e) artigianato di servizio;
- f) officine e laboratori.

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni accessorie:

- a) impianti per la distribuzione di carburanti;
- b) attività di interesse comune;
- c) attrezzature per la pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

Sono ammessi altri usi solo all'interno degli edifici esistenti alla data di adozione del PSC o in caso di interventi previsti in sede di POC.

Per le aree speciali individuate e numerate dal PSC valgono le disposizioni in esso contenute in materia di destinazione d'uso e relativi parametri urbanistici ed edilizi.

### **Interventi ammessi**

All'interno dell'ambito, indipendentemente dai parametri edilizi da rispettare, e fatta salva la normativa di tutela, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) cambio di destinazione d'uso;
- e) demolizione;
- f) ampliamento;
- g) nuova costruzione.

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

In caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici:

Rc ≤ 60%

H ≤ 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate  
Sd minima: 30% della superficie scoperta, calcolata come differenza tra la Sf e la Sco.

### **Prescrizioni particolari**

Il RUE individua con apposito simbolo grafico e numero "2" l'area localizzata lungo la strada comunale Consolatico Inferiore (Strada del Bottone). Fatto salvo quanto previsto dal PSC, per tale area si applicano le seguenti disposizioni:

- lungo il perimetro dell'area deve essere individuata una opportuna fascia necessaria alla compensazione e alla mitigazione degli impatti derivanti dall'insediamento di attività di industria alimentare all'interno di un territorio agricolo compatto. Tale fascia deve essere destinata a verde filtrante con inserimento di essenze arboree per salvaguardare le caratteristiche del territorio e del paesaggio;
- all'interno della fascia di mitigazione è permessa anche la realizzazione di strutture di servizio a parcheggio o di infrastrutture in genere.

Il RUE individua con apposito simbolo grafico e numero "3" l'area localizzata ad est dell'ex PIP sulla strada provinciale n° 588, tra la stessa e la ferrovia Cremona - Fidenza. Fatto salvo quanto previsto dal PSC, per tale area si applicano le seguenti disposizioni:

- lungo il perimetro dell'area deve essere individuata una fascia di larghezza non inferiore a m. 10 da destinare a verde filtrante con inserimento di essenze arboree;
- i materiali derivanti dalle attività insediate nell'area devono essere occultati alla vista dall'esterno ed in particolare in adiacenza a percorsi e a spazi pubblici;
- lungo i confini di proprietà o in presenza di particolari situazioni ambientali, devono essere create separazioni costituite da siepi vegetali, queste ultime di altezza non inferiore a m 2,00 oppure, da idonee cortine arboree atte a mitigare l'impatto ambientale sulla zona. E' possibile affiancare alle siepi vegetali e alle cortine arboree una recinzione trasparente realizzata in paletti e rete metallica.

Il RUE individua con apposito simbolo grafico e numero "4" l'area localizzata lungo la strada provinciale n° 11 Busseto - Soragna, in località Roncole

Verdi. Fatto salvo quanto previsto dal PSC, per tale area si applicano le seguenti disposizioni:

- lungo il confine nord ovest dell'area, opposto al lato strada, deve essere individuata una fascia di larghezza non inferiore a m. 10 da destinare a verde filtrante con inserimento di essenze arboree;
- il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione e/o l'ampliamento dell'insediamento esistente, in conformità agli indici ed ai parametri urbanistici ed edilizi previsti dall'art. 29 del PSC e dai precedenti commi, è subordinato alla contestuale presentazione di un idoneo progetto di mitigazione e inserimento ambientale e paesaggistico dell'intero complesso produttivo.

Il RUE individua con apposito simbolo grafico e numero "5" l'area localizzata lungo la strada Consolatico Superiore, ai margini del centro abitato di Busseto. Fatto salvo quanto previsto dal PSC, per tale area si applicano le seguenti disposizioni:

- Le destinazioni d'uso sono quelle previste dal presente articolo;
- I parametri edilizi sono quelli previsti dal presente articolo;
- L'attuazione avviene per mezzo di intervento diretto soggetto alla preventiva definizione e approvazione di "progetto planivolumetrico", così come definito nell'art. 13 del presente regolamento.

Il RUE individua con apposito simbolo grafico e numero "6" l'area localizzata lungo Via Arrigo Boito, ai margini del centro abitato di Busseto. Fatto salvo quanto previsto dal PSC, per tale area si applicano le seguenti disposizioni:

- Le destinazioni d'uso sono quelle previste dal presente articolo;
- I parametri edilizi sono quelli previsti dal presente articolo;
- L'attuazione avviene per mezzo di intervento diretto soggetto alla preventiva definizione e approvazione di "progetto planivolumetrico", così come definito nell'art. 13 del presente regolamento.

Il PSC nella Tav. 1 – previsioni del PSC e classificazione del territorio – individua un "Ambito urbanizzato e urbanizzabile a destinazione artigianale" (identificativo tav. n. 38 -> scheda di dettaglio AUA 1); per tale ambito, che nella tavola 3.2 del RUE – Classificazione degli Ambiti Urbani e Urbanizzabili – viene identificato con apposito simbolo grafico e n. 7, fatto salvo quanto previsto dal PSC, valgono i parametri edilizi del presente articolo.

## **Articolo 41 - Ambiti industriali ed artigianali di riqualificazione morfologica**

(Art. 30 del PSC)

Il RUE, nel rispetto dell'individuazione riportata nel PSC; approfondisce la disciplina urbanistica ed edilizia relativa ai agli ambiti in oggetto, in particolare per tutti gli interventi edilizi diretti per interventi di nuova edificazione e su edifici esistenti e relative aree di pertinenza.

In coerenza con gli obiettivi del PSC tutti gli interventi edilizi devono essere finalizzati al miglioramento ambientali degli edifici esistenti e alla riqualificazione degli spazi privati.

### **Disposizioni specifiche**

In tutti gli interventi edilizi, ad esclusione di quelli per manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti i volumi esistenti, è necessario predisporre un progetto esteso all'intera area di pertinenza dei manufatti edilizi su cui si interviene. Tale progetto deve contenere, qualora non ancora realizzate le seguenti opere:

- a) recinzioni, ingressi pedonali e carrabili;
- b) sistemazione delle aree scoperte, con opportuna sistemazione a verde e delle porzioni da pavimentare;
- c) piantumazione di essenze di alto fusto, nel rispetto delle indicazioni contenute nel presente regolamento.

Inoltre, qualora la configurazione morfologica e tipologica dell'edificazione già esistente al momento della presentazione del progetto sopra indicato lo permetta, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) realizzazione di cortina arborea ad alto fusto tra la recinzione e gli spazi antistanti gli edifici; in alternativa, per motivata impossibilità, la cortina arborea può essere sostituita da una siepe sempreverde;
- b) realizzazione di recinzioni trasparenti o semitrasparenti in muratura e metallo, secondo le indicazioni contenute nel presente Regolamento;
- c) insegne e cartellonistiche devono avere dimensioni non superiori m. 2 di base e m. 1 di altezza, con un massimo di una insegna per unità immobiliare o produttiva;
- d) i volumi accessori e i volumi tecnici devono essere realizzati in aree non direttamente visibili dalle strade;

e) qualora l'intervento edilizio preveda opere inerenti le finiture delle facciate e delle coperture, devono essere osservate le indicazioni di decoro indicate nell'apposita sezione del Regolamento.

### **Destinazioni d'uso**

Valgono le disposizioni contenute nel precedente articolo 40.

### **Interventi ammessi**

All'interno dell'ambito, indipendentemente dai parametri edilizi da rispettare, e fatta salva la normativa di tutela, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) cambio di destinazione d'uso;
- e) demolizione;
- f) ampliamento;
- g) nuova costruzione.

### **Parametri urbanistici ed edili**

In caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici:

Rc ≤ 55%

H ≤ 11,50 m salvo deroga per necessità tecnologiche dimostrate

Sd minima: 30% della superficie scoperta, calcolata come differenza tra la Sf e la Sco

Sa = superficie filtrante.

## **Articolo 42 - Ambiti di valorizzazione del tessuto urbano**

(Art. 31 del PSC)

Il RUE, nel rispetto dell'individuazione riportata nel PSC; approfondisce la disciplina urbanistica ed edilizia relativa ai agli ambiti in oggetto, finalizzati alla valorizzazione dei valori urbani qualificanti e già esistenti.

### **Disposizioni specifiche**

In caso di nuova costruzione o di sostituzione del patrimonio edilizio, l'edificazione deve integrarsi con la morfologia dell'isolato, preferendo una localizzazione che tenda a concentrare i volumi e a mantenere spazi liberi compatti. Inoltre l'edificazione deve garantire la conservazione degli spazi liberi sistemati a verde lungo il perimetro del lotto e/o dell'isolato, privilegiando una

localizzazione del volume nelle porzioni più interne e lontane dalla viabilità primaria.

In tutti gli interventi edilizi in lotti già edificati è, di norma, vietata la riduzione della superficie permeabile. È possibile una riduzione massima del 10% della superficie permeabile drenante, da utilizzare una sola volta durante la validità del PSC qualora la superficie permeabile sia inferiore a quella minima richiesta (Sd 60% della superficie del lotto).

I lotti appartenenti al presente ambito non possono essere oggetto di frazionamento, ai fini di eventuali interventi edilizi, successivo alla data di entrata in vigore del presente regolamento; il lotto viene inteso come la superficie fondiaria asservita all'edificazione, in caso di lotti edificati, ovvero in caso di lotti inedificati l'area di proprietà alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Tutte le alberature d'alto fusto esistenti, di proprietà pubblica o privata, non possono essere abbattute, qualora non espressamente autorizzato dall'amministrazione pubblica per gravi ed imminente pericolo per l'incolumità di persone e immobili.

In caso di intervento per sostituzione totale o parziale di recinzioni lungo le strade o ingressi pedonali e carrabili, è obbligatorio la posa di recinzioni di tipo trasparente a maglie o reti metalliche su zoccolo di muratura. L'altezza massima delle recinzioni lungo la strada non può superare complessivamente l'altezza massima di m.2, con zoccolo di muratura non superiore a m. 0,80. All'interno del lotto è possibile la posa di siepi purché la sua altezza non sia comunque superiore a quella delle recinzioni.

La dotazione arborea deve essere possibilmente incrementata, nel rispetto delle distanze imposte dalle normative vigenti.

Le aree scoperte pavimentate devono essere opportunamente sistematiche con l'utilizzo di materiali possibilmente lapidei, con l'esclusione di battuti di cemento grezzo.

Sui lotti individuati con apposito simbolo grafico dal RUE l'edificazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

a) predisposizione di apposito progetto planivolumetrico con individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e le opere di mitigazione paesaggistica – ambientali (sistemazioni a verde, fasce alberate);

- b) stipula di apposita convenzione per disciplinare le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, preliminarmente alla richiesta di rilascio del permesso di costruire, collaudo delle opere, cessione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) prestazione di idonea cauzione a garanzie degli impegni attinenti alla esecuzione delle opere stesse.

### **Decoro degli edifici**

I materiali da impiegare per la realizzazione e la finitura di tutti gli edifici devono possibilmente riferirsi a quelli presenti nella tradizione edilizia del territorio.

Le facciate e le porzioni di edifici, accessori e volumi tecnici visibili dal suolo pubblico, devono essere rivestite con materiali di finitura compatibili con il contesto in cui si inseriscono. Possono pertanto essere impiegati intonaci di calce, pigmentati con terre e ossidi, materiali lapidei o elementi in cotto (mattoni a vista); sono sconsigliati gli intonaci di tipo plastico. I rivestimenti ceramici sono ammessi qualora già presenti sull'edificio.

I colori da impiegare devono essere preferibilmente entro la gamma delle terre chiare, del giallo e del rosa. Sono escluse le gradazioni scure e i colori brillanti.

Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. eventualmente esistenti sulle facciate.

Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici qualora rappresentino elementi documentali di significato storico - architettonico o testimoniale vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi di manutenzione non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

Le coperture devono essere preferibilmente a doppia falda con linea di colmo parallela alla strada. Non sono ammesse coperture piane o a falda singola se non quando siano già presenti sull'edificio. La struttura portante deve essere realizzata preferibilmente con orditura in legno; il manto di copertura deve essere realizzato con tegole in cotto tipo portoghesi o coppi; non possono essere utilizzati tegole in cemento o realizzate con altri conglomerati. I sottogronda devono essere realizzati preferibilmente con struttura in travetti di legno a vista, eventualmente sagomati; non sono di norma consentiti sottogronda con elementi in calcestruzzo o conglomerato cementizio,

prefabbricati o gettati in opera nonché materiali plastici; si sconsiglia l'impiego di perlinature in doghe di legno poste all'intradosso dei travetti.

### **Destinazioni d'uso**

Valgono le disposizioni contenute nel precedente articolo 39 con le seguenti precisazioni: le destinazioni d'uso che prevedano un uso pubblico o semi pubblico e, comunque, un potenziale accesso continuo all'immobile sono preferibilmente da localizzare all'interno di edifici con accesso diretto dalla strada, in tutti i casi in cui l'accesso stesso non arrechi danno o limitazione all'uso delle aree scoperte filtranti.

### **Interventi ammessi**

Nel rispetto della tutela di eventuali elementi di interesse storico o testimoniale, valgono le disposizioni contenute nel precedente articolo 39.

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

In caso di intervento diretto per i lotti edificati si applicano i seguenti indici:

$Rc \leq$  esistente. È possibile un aumento massimo del 10% da utilizzare una sola volta durante la validità del PSC qualora il  $Rc$  esistente è inferiore al 25%

$H \leq 8,50$  m

$Sd$  minima: 60% della superficie scoperta, calcolata come differenza tra la  $Sf$  e la  $Sco$

$Sa$  minima: 50%  $Sd$ .

In caso di intervento diretto per i lotti inedificati o in caso di demolizione con ricostruzione, si applicano i seguenti indici:

$Rc \leq 25\% H \leq 8,50$  m

$Sd$  minima: 65% della superficie scoperta, calcolata come differenza tra la  $Sf$  e la  $Sco$

$Sa$  minima: 50%  $Sd$ .

Nelle aree identificate con apposito simbolo grafico di cui al precedente punto relativo alle "Disposizioni specifiche" si applicano i seguenti parametri:

$Rc \leq 20\% H \leq 8,50$  m

$Sd$  minima: 65% della superficie scoperta, calcolata come differenza tra la  $Sf$  e la  $Sco$

$Sa$  minima: 50%  $Sd$

$Ds$  minima: 30 m da sistemare a fascia verde alberata.

## **Articolo 43 - Ambiti in prevalenza residenziali con caratteri e morfologia di matrice rurale**

(Art. 32 del PSC)

Il RUE, nel rispetto dell'individuazione riportata nel PSC; approfondisce la disciplina urbanistica ed edilizia relativa agli ambiti in oggetto, finalizzati alla riqualificazione degli edifici esistenti e al miglioramento della qualità edilizia ed urbana in generale, alla valorizzazione dei caratteri insediativi di matrice produttiva agricola.

### **Disposizioni specifiche**

Gli interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti devono essere finalizzati al miglioramento dei caratteri architettonici ed edilizi, alla valorizzazione ed alla riconoscibilità dell'identità culturale dei luoghi, anche attraverso l'impiego di tipologie architettoniche, materiali e linguaggio propri della tradizione edilizia di origine agricola.

Tutti gli interventi edilizi devono pertanto contribuire alla ricostruzione di un carattere urbano di impianto urbanistico ed edilizio che riprenda quelli della tradizione.

Gli interventi di nuova edificazione e quelli di demolizione e ricostruzione devono preferibilmente orientarsi verso tipologie edilizie a corte aperta o a "L", con la ricostruzione dei rapporti dimensionali e pluri-volumetrici riscontrabili tra gli edifici ad uso agricolo presenti nel territorio rurale.

Relativamente alle indicazioni circa materiali e colori da impiegare valgono le disposizioni contenute nel presente Regolamento.

Eventuali interventi per la realizzazione di recinzioni e ingressi, devono prevedere l'impiego di soluzioni trasparenti in rete o maglie metalliche, possibilmente infissi direttamente nel terreno, o staccionata aperta in legno. Sono comunque preferibili interventi che prevedano, al posto di manufatti, l'impiego di sole siepi. In ogni caso l'altezza massima di tutte le recinzioni non può essere superiore a m.1,50.

### **Destinazioni d'uso**

Valgono le disposizioni contenute nel PSC:

- a) residenza;

- b) nel rispetto dei requisiti igienici vigenti, la residenza agricola, le attività agrituristiche e impianti produttivi per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- c) residenza collettiva;
- d) esercizi commerciali di vicinato;
- e) pubblici esercizi;
- f) uffici professionali e studi professionali;
- g) artigianato di servizio;
- h) attrezzature pubbliche;
- i) attrezzature di interesse comune;
- j) attrezzature politiche amministrative e sedi istituzionali;
- k) attrezzature culturali.

### **Interventi ammessi**

All'interno dell'ambito, indipendentemente dai parametri edilizi da rispettare, e fatta salva la normativa di tutela, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) cambio di destinazione d'uso;
- e) demolizione;
- f) ampliamento;
- g) nuova costruzione.

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

In caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici:

$Rc \leq 1/3$

$H \leq 10,50\text{ m}$

Sd minima: 50% della superficie scoperta, calcolata come differenza tra la Sf e la Sco.

## **Articolo 44 - Ambiti residenziali misti ad altre funzioni**

(Art. 33 del PSC)

Il RUE, nel rispetto dell'individuazione riportata nel PSC, approfondisce la disciplina urbanistica ed edilizia relativa agli ambiti in oggetto, finalizzati alla

riqualificazione degli spazi scoperti e alla limitazione degli impatti derivanti da attività produttive.

### **Disposizioni specifiche**

Gli interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti devono essere finalizzati all'innalzamento della qualità edilizia sia per le tipologie residenziali sia per quelle produttive. In particolare deve essere prestata particolare attenzione alla sistemazione dei volumi tecnici, dei vani accessori e degli spazi scoperti in generale.

Deve essere incrementata la dotazione arborea in particolare per la separazione tra edifici a tipologia artigianale - produttiva da quelli residenziali.

Gli interventi edilizi riguardanti le aree pertinenziali a edifici produttivi devono prevedere:

- a) la sistemazione a verde di tutte le aree permeabili;
- b) nel rispetto delle distanze previste dalla normativa vigente, la piantumazione di alberi ad alto fusto in ragione di 1 ogni 50 mq di superficie permeabile;
- c) la realizzazione di recinzioni semitrasparenti lungo i tratti confinanti con le strade;
- d) la creazione, qualora la configurazione morfologica e tipologica dell'edificazione esistente lo permetta, di cortine arboree d'alto fusto lungo le strade e verso gli edifici a tipologia residenziale.

Gli interventi edilizi riguardanti le aree pertinenziali a edifici a tipologia residenziale devono prevedere:

- a) la sistemazione a verde di tutte le aree permeabili e l'impiego di idonei materiali per le aree pavimentate, con l'esclusione di massetti in battuto di cemento grezzo;
- b) nel rispetto delle distanze previste dalla normativa vigente, la piantumazione di alberi ad alto fusto in ragione di 1 ogni 50 mq di superficie permeabile;
- c) la realizzazione di recinzioni semitrasparenti lungo i tratti confinanti con le strade e la posa di siepi;
- d) la creazione, qualora la configurazione morfologica e tipologica dell'edificazione esistente lo permetta, di cortine arboree d'alto fusto verso gli edifici a tipologia artigianale-produttiva.

Negli interventi di costruzione, ampliamento, ristrutturazione e manutenzione relativi ai materiali di finitura devono prevedere:

- a) l'impiego di coperture a falda per gli edifici a tipologia residenziale o assimilabile;
- b) soluzioni costruttive che impediscono la vista di strutture in calcestruzzo prefabbricato non adeguatamente rivestite;
- c) l'utilizzo preferibilmente di tecnologie costruttive e materiali tradizionali per tamponamenti e i manti di copertura;
- d) tinte di finiture preferibilmente di tonalità chiara.

### **Destinazioni d'uso**

Valgono le disposizioni contenute nel PSC.

Per gli edifici residenziali e assimilabili alle tipologie residenziali sono ammessi i seguenti usi:

- a) residenza;
- b) residenza collettiva;
- c) esercizi commerciali di vicinato;
- d) pubblici esercizi;
- e) uffici professionali e studi professionali;
- f) attività terziarie e direzionali di interesse di uso pubblico;
- g) artigianato di servizio;
- h) attrezzature pubbliche;
- i) attrezzature di interesse comune;
- j) attrezzature politiche amministrative e sedi istituzionali;
- k) attrezzature culturali.

Per gli edifici artigianali e assimilabili alle tipologie produttive, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) artigianato di servizio;
- b) artigianato produttivo;
- c) medio piccole strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra 150 e 800 mq;
- d) officine meccaniche;
- e) autorimesse collettive;
- f) laboratori artigianali;
- g) depositi e magazzini.

### **Interventi ammessi**

All'interno dell'ambito, indipendentemente dai parametri edilizi da rispettare, e fatta salva la normativa di tutela, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) cambio di destinazione d'uso;
- e) demolizione;
- f) ampliamento;
- g) nuova costruzione.

#### **Parametri urbanistici ed edilizi**

In caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici:

$Rc \leq 45\%$

$H \leq 10,50 \text{ m}$

Sd minima: 50% della superficie scoperta, calcolata come differenza tra la Sf e la Sco.

A specificazione di quanto previsto nel PSC, l'Uf per le diverse destinazioni d'uso in questi ambiti non è cumulabile sulla medesima superficie fondiaria.

## **Articolo 45 - Ambiti di trasformazione**

(Art. 34, 35, 36, 37 del PSC)

Tali ambiti, come indicato nel PSC sono sottoposti ad POC.

In attesa dell'inserimento dei compatti nel POC o in attesa dell'approvazione dei piani attuativi in esso definiti sugli edifici esistenti alla data di adozione del PSC, sono ammessi interventi diretti classificabili in:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) risanamento conservativo e restauro;
- c) demolizione, qualora non sottoposti ad altre specifiche disposizioni di tutela;
- d) ristrutturazione edilizia esclusivamente per gli immobili indicati all'interno delle schede indicate al PSC, con ampliamento una tantum del 10% delle superfici esistenti.

Dopo l'attuazione degli interventi previsti dal POC, e in assenza di specifiche disposizioni in esso contenute, sugli edifici sono ammessi, i cambi di destinazione d'uso, verso gli usi consentiti dal POC o dai piani attuativi in

esso definiti e sono consentiti tutti gli interventi nel rispetto dei parametri e degli indici in essi indicati.

## **Articolo 46 - Ambiti di riqualificazione urbana con integrazione morfologica e funzionale**

(Art. 38 del PSC)

Il RUE, nel rispetto dell'individuazione riportata nel PSC; approfondisce la disciplina urbanistica ed edilizia relativa agli ambiti in oggetto, finalizzati al miglioramento di una importante porzione della città adiacenti ai tessuti urbani storici o di rilevanza storica e culturale. La tipologia e la morfologia che caratterizza i diversi compatti è spesso diversa e determinata dalle diverse epoche di realizzazione degli interventi di costruzione. La loro localizzazione gli attribuisce un ruolo fondamentale per tutti i processi di riqualificazione e rivitalizzazione degli spazi centrali, anche in chiave turistica.

### **Disposizioni specifiche**

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici devono essere finalizzati all'innalzamento della qualità edilizia sia per le tipologie residenziali sia per quelle produttive artigianali o assimilabili. In particolare deve essere prestata particolare attenzione:

- a) alla sistemazione degli spazi esterni e pertinenziali agli edifici;
- b) alle funzioni insediate, che devono tendere alla creazione di un mix funzionale simile a quelle previste per gli ambiti appartenenti ai centri storici.

Negli interventi di costruzione, ampliamento, ristrutturazione e manutenzione relativi ai materiali di finitura devono prevedere:

- a) soluzioni tipologiche preferibilmente in linea o a cortina;
- b) l'impiego di coperture a falda per gli edifici a tipologia residenziale o assimilabile;
- c) soluzioni costruttive che impediscono la vista di strutture in calcestruzzo prefabbricato non adeguatamente rivestite;
- d) l'utilizzo preferibilmente di tecnologie costruttive e materiali tradizionali per tamponamenti e i manti di copertura;
- e) tinte di finiture preferibilmente di tonalità chiara.

Sono consentiti intervento di demolizione e ricostruzione con il mantenimento degli allineamenti stradali e la costruzione a confine che riprendano totalmente o parzialmente il sedime degli edifici esistenti. Inoltre, nel rispetto dei requisiti igienici e sanitari, e fatti salvi i diritti di terzi, sono possibili interventi di nuova costruzione a confine lungo le strade, anche in assenza di allineamento preesistente.

Al fine di recuperare gli spazi pubblici e privati sono consentiti interventi di completa sostituzione dei manufatti edilizi, nel rispetto delle disposizioni previsti nei paragrafi successivi, compresa la cessione di aree per dotazioni territoriali.

### **Destinazioni d'uso**

Valgono le disposizioni contenute nel precedente articolo 39.

### **Interventi ammessi**

All'interno dell'ambito, indipendentemente dai parametri edilizi da rispettare, e fatta salva la normativa di tutela, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) cambio di destinazione d'uso;
- e) demolizione;
- f) ampliamento;
- g) nuova costruzione;
- h) sostituzione edilizia.

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

In caso di intervento diretto si applicano, per interventi fino alla ristrutturazione edilizia, i seguenti indici:

$Rc \leq 40\%$

$H \leq 10,50 \text{ m}$

$Sd$  minima: 45% della superficie scoperta, calcolata come differenza tra la  $S_f$  e la  $S_{co}$ .

In caso di preesistenza è consentito il mantenimento dei parametri edilizi relativi alla situazione in atto alla data di adozione del PSC.

## **Articolo 47 - Ambiti di riqualificazione speciale**

(Art. 39 del PSC)

Il RUE, nel rispetto dell'individuazione riportata nel PSC, approfondisce la disciplina urbanistica ed edilizia relativa agli ambiti in oggetto, finalizzati alla riqualificazione di porzioni di tessuto urbano prossimi a elementi attrattori del territorio in cui sono previsti, e in parte, si stanno attuando, interventi di riqualificazione e localizzazione di funzioni di eccellenza.

Tutti gli interventi edilizi devono pertanto contribuire all'innalzamento della qualità ed al decoro urbano, con particolare riferimento anche alla mitigazione degli impatti derivanti dalla presenza dell'infrastruttura ferroviaria.

### **Disposizioni specifiche**

Gli interventi edilizi relativi alla sistemazione degli spazi scoperti e delle aree pertinenziali devono prevedere:

- a) incremento della superficie filtrante e la relativa sistemazione a verde;
- b) incremento della dotazione arborea di alto fusto;
- c) qualora la morfologia dell'edificazione già esistente lo permetta, la creazione di cortine arboree lungo i confini adiacenti al tracciato ferroviario, di larghezza non inferiore a m. 15;
- d) l'impiego di recinzioni trasparenti o semitrasparenti, in reti o maglie metalliche;
- e) la rimozione di volumi tecnici e accessori di carattere precario e la loro localizzazione in aree non visibili dalle strade. In caso di impossibilità dimostrata, tali manufatti devono essere sistemati attraverso l'impiego di materiali tradizionali e coerenti con la tecnica costruttiva locale.

### **Destinazioni d'uso**

Valgono le disposizioni contenute nell'art. 39 del presente Regolamento.

### **Interventi ammessi**

All'interno dell'ambito, indipendentemente dai parametri edilizi da rispettare, e fatta salva la normativa di tutela, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) cambio di destinazione d'uso;
- e) demolizione;

- f) ampliamento;
- g) nuova costruzione;
- h) sostituzione edilizia.

### **Parametri urbanistici ed edili**

In caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici:

$R_c \leq 1/3$

$H \leq 10,50\text{ m}$

$S_d$  minima: 50% della superficie scoperta, calcolata come differenza tra la  $S_f$  e la  $S_{co}$ .

## **CAPO II: AREE URBANIZZABILI**

### ***SEZIONE I: Aree urbanizzabili***

#### **Articolo 48 - Aree urbanizzabili e ambiti per nuove dotazioni sociali, ricreative e aree residenziali di qualità**

(Art. 34, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 43, 44 del PSC)

Tali ambiti, come indicato nel PSC sono sottoposti ad POC.

In attesa dell'inserimento dei compatti nel POC o in attesa dell'approvazione dei piani attuativi in esso definiti sugli edifici esistenti alla data di adozione del PSC, sono ammessi interventi diretti classificabili in:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) risanamento conservativo e restauro;
- c) demolizione, qualora non sottoposti ad altre specifiche disposizioni di tutela.

Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, se non perfettamente coerenti con quelli previsti all'interno delle Schede d'Ambito del PSC.

Fino all'approvazione definitiva degli strumenti attuativi è consentito l'uso agricolo dei suoli purché all'interno di questi ambiti:

- a) non vengano realizzate alcune strutture di carattere permanente;
- b) non vengano effettuate attività che possano compromettere le

caratteristiche fisiche e morfologiche dei suoli;

c) non vengano svolte attività di allevamento e zootecnia.

Dopo l'attuazione degli interventi previsti dal POC e negli eventuali piani attuativi (compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione), in assenza di specifiche disposizioni in essi contenute, e sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti nel rispetto dei limiti consentiti per i singoli ambiti dal PSC e dal POC.

Nel caso in cui sia scaduta la convenzione di piano attuativo senza che siano state completate le opere di urbanizzazione prevista, in attesa del loro completamento, sono ammessi esclusivamente intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Al completamento delle stesse opere di urbanizzazione alla relativa cessione delle aree, sono ammessi anche interventi di nuova costruzione, ampliamento nel rispetto delle specifiche indicazioni del POC.

## CAPO III: AREE RURALI

### ***SEZIONE I – Disciplina degli ambiti rurali. generalità***

#### **Articolo 49 - Classificazione degli ambiti rurali e interventi edilizi**

(Art. 45, 46, 47 del PSC)

Il RUE recepisce le perimetrazioni degli ambiti rurali in esso indicati, classificando il territorio in:

- a) Ambiti rurali di valorizzazione della vocazione produttiva;
- b) Ambiti rurali periurbani con funzione ecologica;
- c) Ambiti rurali di valore ambientale.

Per tutti gli immobili ricadenti all'interno di questi ambiti valgono le specifiche disposizioni contenute nelle norme di PSC integrate dalle norme del presente Regolamento.

In tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento all'interno degli ambiti rurali non soggetti a vincoli di tutela ai sensi delle disposizioni contenute nel PSC ed altra normativa vigente sono ammessi gli interventi edilizi di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia;
- d) demolizione;
- e) demolizione e ricostruzione su altro sedime, nel rispetto della Sc esistente alla data di adozione del presente Regolamento esclusivamente per gli edifici a destinazione agricola o connessa con le attività agricole e zootecniche ricadenti in fascia di rispetto stradale e ferroviario.

## ***Sezione II –Interventi di recupero edilizio e di cambio di destinazione d'uso di edifici non soggetti a vincoli di tutela***

### **Articolo 50 - Cambio di destinazione d'uso**

All'interno degli edifici a destinazione agricola o connessi con le attività agricole sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso funzionale, nel rispetto delle disposizioni seguenti.

Qualora l'edificio a destinazione principale per residenza agricola comprenda porzioni a destinazione accessoria è ammesso il loro riutilizzo a superficie utile, purché siano rispettate le dotazioni minime di spazi a parcheggio.

Nel caso di edifici non abitativi al servizio delle attività agricole, limitatamente agli immobili aventi tipologia e dimensioni assimilabile ad edificio abitativo è ammesso il loro riutilizzo a residenza agricola, purché siano rispettate le dotazioni minime di spazi a parcheggio.

Il cambio di destinazione d'uso di un edificio o parte di edificio da uso agricolo ad uso non agricolo è ammesso solo verso le destinazioni d'uso indicate nel PSC. Tale cambio di destinazione è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale siano indicate le eventuali opere da

eseguire, a carico del titolare, ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica, quali:

- a) demolizioni di corpi di fabbrica accessori e incongrui con la valorizzazione del contesto;
- b) impianto di alberature e siepi;
- c) manutenzione dei drenaggi;
- d) opere di urbanizzazione;
- e) altre opere ritenute dall'Amministrazione comunale necessarie al corretto utilizzo degli immobili, in funzione dell'uso previsto.

In tutti i casi il cambio di destinazione da uso agricolo ad uso non agricolo è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi della normativa vigente, fatto salvo il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa, che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale.

## **Articolo 51 - Recupero del patrimonio edilizio esistente in aree rurali ad uso non agricolo.**

In accordo con quanto stabilito dal PSC, il RUE disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in ambiti rurali.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PSC possono essere recuperati e destinati alle funzioni ammesse nel PSC stesso secondo le indicazioni in esso contenute e nel rispetto delle seguenti disposizioni.

Gli edifici da recuperare devono essere dotati di adeguate opere di urbanizzazioni primarie. Nel caso in cui non lo fossero l'intervento deve prevedere apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione delle opere mancanti o incomplete.

Gli interventi devono poter permettere di norma la realizzazione di alloggi superiori a 100 mq di Sc, nel rispetto dei requisiti edilizi ed igienico sanitari e la realizzazione dei parcheggi privati richiesti dal presente Regolamento. Eventuali deroghe alla dimensione minima di 100 mq di Sc sono ammesse solo nel caso di recupero edilizio per la realizzazione di un solo alloggio.

Gli interventi di recupero sono comunque assentibili all'interno di ambiti agricoli, per cui l'ottenimento del titolo abilitativo non comporta la classificazione dell'edificio e dell'area pertinenziale in ambiti urbanizzati a destinazione residenziale.

#### **Modalità attuative e interventi ammessi**

Il recupero degli edifici in aree agricole e destinati all'uso non agricolo si attua per interventi diretti.

Qualora tali immobili non siano sottoposti ad altre disposizioni di tutela, sono consenti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia;
- d) ristrutturazione edilizia con incremento di Superficie complessiva, purché ciò non comporti modifica alla sagoma esistente e nel rispetto delle disposizioni di seguito indicate;
- e) demolizione e ricostruzione su altro sedime, nel rispetto della Sc esistente alla data di adozione del presente Regolamento esclusivamente per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale e ferroviario.

Non sono consentiti interventi che prevedano:

- a) aumento di volumetria;
- b) che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) che compromettano la valorizzazione e la conservazione delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e naturalistiche del territorio.

Il recupero dei volumi esistenti avviene nel rispetto dei caratteri edilizi esistenti e può prevedere il cambio di destinazione di locali accessori verso la funzione principale qualora tali spazi accessori:

- I) siano all'interno dell'edificio principale;
- m) siano adiacenti all'edificio principale e non siano di carattere precario o provvisorio;
- n) abbiano caratteri architettonici e dimensionali tali da permetterne il recupero senza modifica della sagoma.

È ammesso la tamponatura in particolare delle strutture "rustiche" o dei fienili, nel rispetto e nel mantenimento della tipologia costruttiva e della loro valorizzazione.

In tutti gli interventi relative a parti esterne degli edifici devono essere rispettare le seguenti indicazioni:

- a) in tutti i casi in cui siano ancora riconoscibili elementi architettonici e compositivi della tradizione costruttiva locale, è fatto obbligo il loro recupero e il loro mantenimento, salvo casi di manifesta e comprovata precarietà statica;
- b) qualora possibile devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo;
- c) le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature;
- d) in caso di copertura a falda devono essere conservati gli andamenti dei tetti. Sono ammessi interventi sull'orditura primaria a condizione che venga utilizzata la tipologia costruttiva e i materiali preesistenti; per quanto possibile si devono mantenere gli elementi strutturali originari;
- e) ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare;
- f) è vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura;
- g) è fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico;
- h) il ritmo compositivo dei prospetti non deve stravolgere quello originario; in particolare potranno essere mantenute le aperture esistenti (finestre) anche in deroga ai rapporti illuminotecnici; e potranno essere ammesse nuove aperture per porte e finestre purché di dimensioni e proporzioni adeguate a quelle esistenti. Sono comunque vietate soluzioni di finestre a nastro e alterazione delle simmetrie esistenti.

Per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale e ferroviaria è possibile la demolizione e ricostruzione su altro sedime; in tali interventi potranno essere consentiti adeguamenti dei locali alle vigenti norme igienico-sanitarie.

Per il calcolo della Superficie Complessiva esistente e di progetto si applicano le disposizioni previste dall'art. 17 punto 8.

Per la valutazione degli interventi la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e lo sportello unico per l'edilizia competente si avvalgono delle schede allegate degli edifici in territorio rurale, nelle quali sono stati evidenziati gli elementi compositivi essenziali dei singoli edifici.

## **Articolo 52 - Interventi di ampliamento**

Per le sole unità immobiliari con funzione originaria abitativa e/o privi della funzione agricola aventi una superficie complessiva inferiore a mq 150 qualora non sia possibile il recupero e/o la trasformazione di superfici esistenti già destinate ad uso agricolo sono ammessi interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale superficie nel mantenimento della funzione abitativa. Gli interventi di cui al presente comma non si applicano ad immobili legittimati ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94.

Per il calcolo della Superficie Complessiva si applicano le disposizioni previste dall'art. 17 punto 8.

## **Articolo 53 - Requisiti soggettivi**

Gli interventi edili riguardanti nuovi edifici destinati a residenza agricola possono essere richiesti esclusivamente da imprenditori agricoli.

Gli interventi edili, connessi al cambio di destinazione d'uso disciplinata negli articoli precedenti possono essere richiesti da qualunque soggetto avente titolo.

## **Articolo 54 - Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti**

Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti possono essere ricostruiti nei seguenti casi:

- a) siano individuati dal PSC come elemento di valore storico testimoniale;

b) sussistano le condizioni di edificabilità negli ambiti agricoli nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente Regolamento;

c) siano stati demoliti per situazioni di pericolosità o per cause naturali e che ne venga richiesta la ricostruzione entro cinque anni dalla demolizione.

L'intervento di ricostruzione deve prevedere il mantenimento della destinazione originaria. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso nel corso di validità del PSC.

In ogni caso la ricostruzione è subordinata alla possibilità di dimostrare in modo adeguato la preesistente consistenza volumetrica.

### ***SEZIONE III - Interventi connessi con le attività agricole e zootecniche***

#### **Articolo 55 - Intervento di modifica morphologica del suolo e dei corpi idrici**

Costituiscono interventi di modifica morphologica dei suoli e dei corpi idrici le opere che comportano modifiche morphologiche o altimetriche e significative di una porzione di suolo senza necessariamente la realizzazione di strutture fisse.

Tali opere sono:

- a) scavi, reinterri e rilevati;
- b) realizzazione di fossi di drenaggio;
- c) opere di sistemazione idrogeologica;
- d) opere di rimodellazione dei corsi d'acqua;
- e) interventi di rinaturalizzazione;
- f) scavi archeologici.

Tali opere sono sottoposte ad autorizzazione, salvo quelle connesse alle lavorazioni agricole del terreno o alle sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche. Gli interventi sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrografica superficiale e la stabilità del terreno. A giudizio dell'Amministrazione comunale, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e sugli effetti dell'intervento.

## **Articolo 56 - Interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche**

Il rilascio dei Permessi di costruire relativi ad immobili connessi all'attività agricola o zootecnica è riferita all'unità fondiaria agricola, ovvero l'insieme dei terreni e dei fabbricati che costituiscono l'unità tecnico-economica condotta da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili ai sensi della normativa vigente.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni di proprietà, in affitto con contratti di durata almeno quinquennale regolarmente registrati, con altri titoli di godimento.

I terreni non di proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio dei provvedimenti abilitativi non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto o del titolo di godimento.

Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo derivante deve essere trascritto in un atto pubblico a cura delle parti interessate.

L'unità agricola può essere costituita da terreni non contigui tra loro. In questo caso le nuove costruzioni dovranno essere di norma localizzate dove già esistono altri fabbricati o nel corpo aziendale maggiore. Sono ammesse altre localizzazioni in presenza di esigenze organizzative debitamente documentate da apposita relazione tecnica o in caso in cui siano presenti vincoli restrittivi l'edificabilità.

L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni contermini. In questo caso tutte le richieste di atti abilitativi per interventi di Nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento che facciano riferimento per il computo dell'edificabilità a terreni siti in comuni diversi devono essere accompagnati da P.I.A. (Piani di investimento per l'azienda agricola) da inviare a tutti gli altri comuni nei quali ricadano i terreni considerati perché se ne verifichi la correttezza rispetto ad atti pregressi e se ne tenga conto in eventuali successive richieste.

Per Superficie fondiaria dell'unità agricola si intende la superficie totale derivante dalla documentazione catastale nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.

### **Edificazione connessa all'attività agricola o zootechnica**

Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno. Le possibilità edificatorie sono riferite all'unità fondiaria agricola e sono cumulabili sulla medesima porzione di terreno. Esse sono comprensive di tutte le Sc esistenti nell'unità agricola destinate ai medesimi usi.

Ogni edificio costruito e ricostruito dopo la data di adozione del PSC è asservito permanentemente al terreno che è stato considerato ai fini del titolo abilitativi, in rapporto agli indici e parametri vigenti al momento del suo rilascio. Tale terreno può essere computato per il rilascio di nuovi titoli abilitativi esclusivamente in modo congiunto all'edificio stesso.

Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione e ristrutturazione edilizia, il titolo abilitativo è subordinato all'individuazione cartografica del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione. All'interno della unità agricola considerata potranno essere ulteriormente realizzati altri edifici solamente considerando la Sc degli edifici regolarmente autorizzati.

L'asservimento degli edifici autorizzati e quelli preesistenti rispetto all'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato o dai soggetti aventi titolo attraverso convenzione o atto unilaterale d'obbligo corredata di planimetrie e dei certificati catastali. L'asservimento deve essere registrato e sottoscritto a cura e spese dei richiedenti e sarà riportato, a cura dell'ufficio tecnico comunale, su apposita planimetria indicante i confini catastali dell'unità agricola considerata.

Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata documentazione relativa alla successione storica di tutti gli interventi edilizi interessanti l'unità agricola fondiaria interessata dalla domanda.

Tale documentazione deve illustrare:

- a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di adozione del PSC come derivante da frazionamenti, vendite, acquisti, interventi di costruzione, ampliamento e ricostruzione e relativi terreni asserviti;
- b) la destinazione d'uso, la superficie utile e la superficie accessoria di ciascun edificio.

### **Modalità d'intervento e parametri edilizi**

L'utilizzazione delle potenzialità edificatorie avvengono per intervento edilizio diretto, salvo predisposizione di PIA (Piano di Investimenti Aziendale) per le nuove aziende agricole che ne siano sprovviste.

Per gli usi residenziali agricoli e assimilabili e per gli usi ad essi accessori si applicano i seguenti indici e parametri:  $H \leq 8,50$  m

Distanze:

- a) dai limiti di zona agricola: m 10
- b) dai confini: m 10
- c) dalle strade: come disciplinato dall'art. 18 del presente Regolamento.

Per gli usi produttivi agricoli e zootechnici e per le attrezzature di servizio e assimilabili:

$H \leq 9,50$  m

Distanze:

- a) dal perimetro di centro abitato: m 60
- b) dai confini: - fabbricati per allevamento bestiame m 20 - fabbricati di servizio e assimilabili m 10
- c) dalle strade: m 20, fatte salve le maggiori distanze come disciplinato dall'art. 18 del presente Regolamento.

Eventuali ampliamenti degli edifici esistenti alla data di adozione del PSC potranno essere realizzati anche ad una distanza inferiore a quelle previste dalle lettere a) e b) qualora non sia possibile il rispetto delle distanze stesse e purché venga dimostrato l'impiego di accorgimenti necessari alla mitigazione di tutti gli impatti derivanti dallo svolgimento dell'attività; in ogni caso l'ampliamento in deroga potrà essere autorizzato fino ad una distanza non inferiore a 10 mt dal confine di proprietà e a mt 30 dal perimetro del centro

abitato; in ogni caso l'ampliamento in deroga potrà essere assentito purchè nel raggio di 30 mt non sia già insediato un fabbricato ad uso abitativo.

Ai sensi del precedente comma si definiscono le soglie massime ammissibili per gli allevamenti aziendali:

- per allevamenti Bovini - Bufalini - Equini - Ovini: Sc massima consentita = 90 mq ogni ettaro di superficie agricola sia in proprietà che in affitto, entro cui sono compresi gli ambienti accessori alla stalla.
- per allevamenti avicoli e di zootecnia minore: Sc massima consentita è quella equivalente al funzionamento di 300 capi massimi.
- per allevamenti suinicoli per uso familiare: la Sc massima consentita è quella equivalente al funzionamento di 10 capi massimi.

Al di fuori dei casi definiti ai paragrafi precedenti, le attività zootecniche sono da definirsi come industriali e sono regolate dal successivo comma.

Per gli insediamenti esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento qualora siano stati saturati gli indici di cui sopra, è concesso un ampliamento "una tantum" fino ad un massimo del 40% della Sc esistente alla data di approvazione del PSC e del RUE fatto salvo il rispetto della distanza minima dai limiti di zona, dai confini e dalle strade.

#### **Prescrizioni specifiche per la realizzazione di fabbricati al servizio di attività zootecniche industriali**

Le attività zootecniche industriali e le relative attrezzature non sono ammesse negli Ambiti rurali periurbani con funzione ecologica. Le capacità edificatorie di seguito indicate per allevamenti suini e per allevamenti di altri animali non sono cumulabili tra loro sulla stessa superficie fondiaria.

L'utilizzazione delle potenzialità edificatorie avvengono per intervento edilizio diretto, salvo predisposizione di P.I.A. per nuovi centri aziendali che ne siano sprovvisti.

Qualunque richiesta di titolo abilitativo deve essere corredata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti igienici in materia allevamenti animali.

Parametri edilizi per allevamenti suini:

**S<sub>m</sub>** Superficie agricola minima di intervento: 200.000 mq

Uf (indice di utilizzazione fondiaria) massimo = 0,02 mq/mq

Sc massima 5000 mq

H ≤ 7,50 m.

Parametri edilizi per altri allevamenti:

**S<sub>m</sub>** Superficie agricola minima di intervento: 100.000 mq

Uf (indice di utilizzazione fondiaria) massimo = 0,04 mq/mq

Sc massima 5000 mq

H ≤ 7,50 m.

Per gli allevamenti suini, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- a) distanza dai confini di proprietà: 30 m;
- b) distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 300 m;
- c) distanza da edifici abitativi interni all'unità agricola: 30 m;
- d) distanza minima dal perimetro di ambiti classificati dal PSC in urbanizzati o urbanizzabili a destinazione prevalentemente residenziale: 500 m.

Per gli altri tipi di allevamento devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- a) distanza dai confini di proprietà: 20 m;
- b) distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m;
- c) distanza da edifici abitativi interni all'unità agricola: 30 m;
- d) distanza minima dal perimetro di ambiti classificati dal PSC in urbanizzati o urbanizzabili a destinazione residenziale: 500 m.

Sono ammessi interventi edilizi riguardanti edifici esistenti alla data di adozione del PSC non rispettanti le distanze sopra indicate, purché venga dimostrato l'impiego di accorgimenti necessari all'abbattimento di tutti gli impatti derivanti dallo svolgimento dell'attività.

Per gli insediamenti esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento qualora siano stati saturati gli indici di cui sopra, è concesso un ampliamento "una tantum" fino ad un massimo del 40% della Sc esistente alla data di approvazione del PSC e del RUE fatto salvo il rispetto della distanza minima dai limiti di zona, dai confini e dalle strade.

## **Articolo 57 - Interventi per attività di prima lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootechnici**

Il RUE, nel rispetto delle disposizioni contenute nel PSC, prevede la possibilità che negli ambiti agricoli possano essere insediate attività connesse alla trasformazione e alla conservazione dei prodotti di diretta derivazione

agricola o zootechnica. È pertanto possibile la conseguente realizzazione di edifici al servizio di queste attività.

Affinché siano assentibili questi interventi devono essere verificate le seguenti condizioni:

- a) sia dimostrato che la trasformazione e la conservazione sia relativa alla produzione agricola e zootechnica del luogo;
- b) sia dimostrata e garantita la mancanza di nocività per l'ambiente, al fine di prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione; il requisito della compatibilità ambientale comunque condizione primaria per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività produttiva;
- c) il richiedente non disponga, all'interno del territorio comunale e in idoneo ambito urbanistico, di strutture o fabbricati esistenti ma dismessi idonei all'accogliimento delle attività di cui al presente comma.

Gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi all'interno di Aree rurali di valorizzazione della vocazione produttiva e negli Ambiti rurali periurbani con funzione ecologica, secondo la classificazione operata dal PSC.

#### **Parametri edili:**

Per gli interventi diretti si applicano i seguenti parametri:

**S<sub>m</sub>** Superficie minima di intervento: 30.000 mq

Uf massimo 0,1 mq/mq

H ≤ 10,00 m

#### Distanze:

- a) Dai limiti di zona agricola: m 60
- b) Dai confini e dalle strade: m come disciplinato dall'art. 18 del presente Regolamento.

Per le attività esistenti alla data di adozione del presente Regolamento, è consentito, indipendentemente dalla superficie minima d'intervento, un ampliamento "una tantum" del 40% della Sc esistente da utilizzare una sola volta nel corso di validità del presente Regolamento.

Per i fabbricati ad uso residenziale al servizio delle attività di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi previsti all'art. 52 del presente regolamento.

Con apposito simbolo grafico “\*” nella Tavola 4 – Classificazione degli ambiti rurali e individuazione degli edifici – si individua un’area destinata ad interventi per attività di prima lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici nella quale si applicano i seguenti parametri edilizi:

Sc massima: 3.700 mq di cui 350 mq massimo destinati a residenza al servizio dell’attività

Sco massima: 3.500 mq

H≤ 10,50 m

Distanze:

- a) dai limiti di zona: 10 m;
- b) dai confini e dalle strade: m come disciplinato dall’art. 18 del presente Regolamento;
- c) dai confini di proprietà:  $\geq 10,00$  m

### **Articolo 58 - Prescrizioni specifiche per attività zootecniche industriali connesse agli allevamenti suini**

Il rilascio di qualsiasi titolo abilitativo o autorizzazione relativa ad allevamenti suini è subordinato alla preventiva approvazione delle modalità di raccolta, accumulo e smaltimento dei liquami zootecnici, tramite apposito piano di spandimento dei liquami o tecnica alternativa, nel rispetto dei limiti posti dalla Carta dei liquami e degli adempimenti previsti dalla legislazione vigente. Inoltre qualsiasi rilascio di titolo abilitativo o equivalente è subordinato alla preventiva valutazione delle misure adottate per la mitigazione degli impatti derivanti dalle attività.

Per ogni allevamento, in occasione del rilascio dei titoli abilitativi o provvedimenti equivalenti, è prescritta la formazione di una cortina arborea costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata nonché da essenze arbustive interposte.

**CAPO IV: DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E TERRITORIALI*****SEZIONE I – Opere di urbanizzazione*****Articolo 59 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere necessarie per l'insediamento di ogni singolo edificio e costituiscono il presupposto per l'edificazione di un'area.

L'edificazione, ove ammessa, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione.

Per le aree non soggette ad intervento urbanistico preventivo e non dotate delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere presentato apposito progetto planivolumetrico con l'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree per servizi in cessione, unitamente allo schema di convenzione che dovrà prevedere, preliminarmente alla richiesta di titolo abilitativo:

- a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria al servizio del comparto e gli allacciamenti ai pubblici esercizi;
- b) la cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e le opere stesse;
- c) la cessione gratuita delle aree per servizi, in misura non inferiore a quanto disciplinato nei successivi articoli.

Il progetto di cui al comma precedente e la relativa convenzione devono essere approvati in linea tecnica da parte del Consiglio Comunale. L'edificazione conseguente avverrà con le modalità previste dai rispettivi ambiti, fermo restando il perfezionamento della convenzione di cui allo stesso precedente comma e la costituzione di idonee garanzie per gli adempimenti degli obblighi derivanti.

Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'edificazione sono:

- a) le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguata pavimentazione e degli eventuali spazi accessori (aree di sosta, marciapiedi, alberature, ecc.);

- b) la rete della fognatura e relative opere accessorie (sollevamento, depurazione, ecc.);
- c) la rete dell'acquedotto e relative opere accessorie (impianti di captazione, sollevamento, accumulo, ecc.);
- d) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative opere accessorie;
- e) la rete e gli impianti di illuminazione stradale pubblica e relative opere accessorie;
- f) il verde attrezzato.

Ulteriori opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) la rete di distribuzione del gas e relative opere accessorie;
- b) la rete telefonica fissa e relative opere accessorie;
- c) gli spazi di verde attrezzato in prossimità ed al servizio delle abitazioni;
- d) gli spazi di sosta e parcheggio al servizio delle abitazioni;
- e) le piste ciclabili.

Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria di cui deve essere garantita l'esistenza sono:

- a) strada di accesso;
- b) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- c) rete di distribuzione dell'acqua potabile o altra fonte di approvvigionamento ritenuta idonea dagli organi competenti;
- d) allacciamento alla fognatura pubblica o, in alternativa, sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dall'autorità competente.

Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono:

- a) gli asili nido;
- b) le scuole materne;
- c) le scuole elementari, medie e superiori;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici di culto;
- f) attrezzature collettive pubbliche (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ricreative);
- g) gli impianti per il gioco e lo sport;
- h) le aree a parco urbano;

- i) gli spazi e le attrezzature al servizio delle attività produttive o terziarie (parcheggi, aree a verde, mense, centri ricreativi, servizi interaziendali e sanitari);
- j) gli spazi di sosta e parcheggio.

***SEZIONE II – Cessione e attuazione delle dotazioni  
infrastrutturali e territoriali***

**Articolo 60 - Aree per attrezzature e spazi collettivi**

(Art. 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 del PSC)

Le aree per le opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente articolo individuate graficamente dal PSC, dal RUE, dal POC e relativi strumenti attuativi che verranno cedute in seguito alla previsione di piano costituiscono, ad eccezione di quelle al punto e) e di quelle indicate con apposito simbolo grafico APP, dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive prescritte dal PSC. Queste aree e le attrezzature in esse previste possono essererealizzate e gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso opportuni convenzionamenti. Tali aree sono disciplinate dalle relative norme contenute del PSC e dalle seguenti disposizioni.

**Attrezzature scolastiche (I)**

Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Sc. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

**Attrezzature civiche (AC)**

Ad integrazione degli indici previsti dal PSC, si applicano i seguenti parametri edilizi:

Rc ≤ 1/2

$H \leq 12,00$  m.

Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Sc. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

### **Verde pubblico attrezzato (V)**

Le aree devono essere sistemate a manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco indicato nel presente Regolamento o secondo disposizioni derivanti da specifici progetti esecutivi. Devono inoltre essere disposte attrezzature necessarie finalizzati alla fruizione, alle attività ludiche, sportive e ricreative e prevedere adeguati percorsi pedonali e ciclabili.

### **Attrezzature sportive (S)**

Ad integrazione degli indici previsti dal PSC, si applicano i seguenti parametri edilizi:

$Rc \leq 1/3$ .

Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli impianti deve essere permeabile e adeguatamente piantumata. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Sf. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio) e avere una superficie permeabile per almeno il 50%.

Con apposito simbolo grafico APP sono indicate le attrezzature private di uso pubblico.

### **Parcheggi pubblici (P)**

Le superfici all'aperto destinate a parcheggi pubblici o privati di uso pubblico devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio) e avere una superficie permeabile per almeno il 50%.

Le aree per parcheggio (P) si intendono comprensive degli spazi di accesso, manovra e sistemazione d'arredo. Di norma i parcheggi devono essere destinati a pettine e sistemati secondo le disposizioni contenute nel presente

Regolamento e dotate dei sistemi di raccolta e collettamento delle acque meteoriche.

I parcheggi possono essere realizzati anche in forme pluripiano, ma non all'interno o integrati con edifici e manufatti da destinare a proprietà privata. In casi di soluzioni pluripiano, la capienza di posti auto non deve essere inferiore al risultato del rapporto tra la superficie prescritta dagli strumenti di pianificazione e 25 mq, valore che rappresenta la dimensione minima di un posto auto comprensiva degli spazi di manovra.

### **Attrezzature al servizio delle attività produttive e terziarie (SP)**

Ad integrazione degli indici previsti dal PSC, si applicano i seguenti parametri edilizi:

$Rc \leq 1/2$

$H \leq 8,50$  m.

Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Sc.

Le superfici all'aperto destinate a parcheggi pubblici o privati di uso pubblico devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio) e avere una superficie permeabile per almeno il 50%.

Le aree sistematate a verde pubblico devono essere adeguatamente alberate specie se svolgono funzione di separazione e filtro rispetto a zone con destinazione residenziale.

### **Attrezzature religiose (AR)**

Ad integrazione degli indici previsti dal PSC, si applicano i seguenti parametri edilizi:

$Rc \leq 1/2$

$H \leq 11,50$  m (esclusi elementi decorativi o simbolici).

Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Sc. Tali superfici devono

essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio) e avere una superficie permeabile per almeno il 50%.

### **Articolo 61 - Dotazione di parcheggi privati**

Nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni con ricostruzione, negli interventi di ampliamento dell'esistente e in quelli di trasformazione con recupero di volumetria (edifici precedentemente non abitabili o non agibili) devono essere previsti spazi per la sosta e il parcheggio, ai sensi dell'art. 41 della L.1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, in quantità non inferiore a quanto di seguito indicato con riferimento alle diverse destinazioni d'uso:

Residenza	Min.	35%	della Sc
Attrezzature commerciali	Min.	100%	della Sc
Uffici e attività terziarie	Min.	70%	della Sc
Attività produttive	Min.	30%	della Sc
Attrezzature ricettive	Min.	70%	della Sc
Attrezzature e servizi	Min.	80%	della Sc

Tali quantità individuate deve essere rispettata anche in caso di intervento di cambio di destinazione, nella misura prevista per il nuovo uso.

### **Articolo 62 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi. Generalità**

#### **Negli interventi diretti**

In tutti gli interventi di nuove costruzioni, nelle demolizioni con ricostruzione, negli interventi di ampliamento dell'esistente e in quelli di trasformazione con recupero di volumetria, fatte salve diverse disposizioni contenute nel POC, devono essere realizzate e cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale le quantità minime di aree per parcheggi pubblici (Pp) e aree a verde pubblico o attrezzature collettive (VA) secondo quanto di seguito indicato con riferimento alle diverse destinazioni d'uso:

Residenza e assimilabili	Pp. 10 mq ogni 100 mq di Sc
Usi direzionali, commerciali ricettivi e assimilabili	Pp. 30 mq ogni 100 di Sc Va. 30 mq ogni 100 di Sc
Attività produttive e assimilabili	Pp. 15 mq ogni 100 mq di Sc

Per le altre destinazioni non sono previste cessioni di aree.

Per i cambi di destinazione d'uso le quantità da cedere sono pari alla differenza tra quanto prescritto per il nuovo uso e quanto già realizzato e ceduto, adeguatamente documentato nei precedenti titoli abilitativi rilasciati.

#### **Nei piani attuativi programmati dal POC**

In tutti gli interventi sottoposti a pianificazione attuativa finalizzati a nuove costruzioni, demolizioni con ricostruzione, ampliamento dell'esistente e in quelli di trasformazione con recupero di volumetria, fatte salve diverse disposizioni contenute nel POC, devono essere realizzate e cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale le quantità minime di aree per dotazioni territoriali nel rispetto di quanto indicato nelle NTA di PSC di norma così ripartiti:

DESTINAZIONE	TIPO DI CESSIONE	QUANTITA' DI CESSIONE	DENOMINATORE DI CALCOLO
<b>Residenza e assimilabili</b>	P	10 mq	ogni abitante teorico previsto dal piano attuativo
	V	20 mq	ogni abitante teorico previsto dal piano attuativo
<b>Usi direzionali, commerciali, ricettive assimilabili</b>	P	40 mq	ogni 100 mq di SC previsto dal piano attuativo
	V	60 mq	ogni 100 mq di SC previsto dal piano attuativo
<b>Attività produttive e assimilabili</b>	Sp	15%	della St, di cui ½ per aree a verde attrezzato

Per le altre destinazioni non sono previste cessioni di aree.

Qualora in un piano attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedano dotazioni differenti, il piano stesso deve indicare la quota di Sc massima da destinare a tali usi e dimensionare e localizzare le quote di dotazioni in variazione rispetto a quanto indicato dal PSC. Qualora in sede di POC all'interno di un ambito o subcomparto siano individuate aree per dotazioni territoriali, ad esclusione delle sedi viarie, in misura superiore alle quantità previste dal presente articolo o nelle schede d'ambito del PSC, l'attuazione delle previsione deve prevedere la cessione gratuita anche delle aree eccedenti.

Il POC può individuare una differente ripartizione quantitativa delle destinazioni per le aree per parcheggi, verde ed attrezzature, nel rispetto della dimensione complessiva prescritta dal presente articolo o dalle schede d'ambito del PSC.

Le aree cedute ad uso del presente articolo sono edificabili nel rispetto delle specifiche prescrizioni contenute nel PSC e nel presente Regolamento. L'edificabilità di queste aree derivante dalla destinazione d'uso prevista nel precedente art. 60 e dai rispettivi articoli delle NTA del PSC è da considerarsi aggiuntiva rispetto alla classificazione d'ambito in cui tali aree appartenevano prima della cessione gratuita all'Amministrazione.

### **Articolo 63 - Modalità di cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione**

Le quantità indicate nel precedente articolo si intendono al netto di strade, marciapiedi, spartitraffico, aiuole, impianti tecnici di urbanizzazione primaria.

Non sono computabili come aree a verde urbano le aiuole, le alberature stradali e le altre aree ancorché sistamate a verde filtrante inferiori ad una superfici di mq 50 nonché le fasce di profondità inferiore a 5 m localizzate lungo le infrastrutture stradali e ferroviarie. Tali aree e fasce sono da considerarsi dotazioni ecologiche ed ambientali ai sensi della L.R. 20/2000.

Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree in cessione finalizzata alla realizzazione di attrezzature a carattere permanente, le stesse aree devono essere cedute all'Amministrazione a seguito di sistemazione eseguita secondo esplicite indicazioni da parte di quest'ultima.

Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute all'Amministrazione entro dodici mesi dall'inizio lavori, previa sottoscrizione di atto d'obbligo da parte del soggetto privato al ritiro del titolo abilitativo. Tali aree devono essere di norma reperite all'interno del lotto d'intervento o, in alternativa, poste in aree ad esso contigue. L'Amministrazione comunale, a propria discrezione, potrà richiedere la monetizzazione delle aree per dotazioni, qualora le stesse non risultino individuate dagli strumenti urbanistici ovvero le stesse aree per caratteristiche ed ubicazione non risultino funzionali all'interesse pubblico.

In caso di strumenti di pianificazione esecutiva, il POC può individuare direttamente le aree di cessione o definire i criteri per la loro localizzazione. Esse possono essere in tutto o in parte all'interno dell'ambito o del sub-comparto attuativo ed è ammessa, in sede di presentazione di piano attuativo, una localizzazione parzialmente diversa, nel rispetto delle indicazioni contenute nel PSC e nel POC e non peggiorativa delle situazioni previste nelle fasi precedenti.

Qualora il POC non individui le aree di cessione in relazione al comparto attuativo o le individui per una parte, tutte le aree di cessione devono essere indicate e localizzate dal Piano Attuativo. Qualora non esistano prescrizioni specifiche per la loro localizzazione, il Piano attuativo può individuarle anche all'esterno del comparto purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile indicato dal PSC e scelte tra le aree del PSC ad esse destinate e non ancora di proprietà pubblica. La proposta di localizzazione deve dimostrare l'effettiva disponibilità dell'area.

È consentita la monetizzazione delle aree di cessione di cui al presente articolo e al precedente articolo 62 nei seguenti casi:

- a) per gli interventi diretti quando le aree da cedere Pp e Va sono complessivamente inferiori a 50 mq;
- b) per gli interventi sottoposti a pianificazione attuativa quando le aree per le urbanizzazioni secondarie siano inferiori a 100 mq.

Al di sopra di tali soglie la monetizzazione è ammessa nei seguenti casi:

- a) nei centri storici, nei complessi storico testimoniali e nei tessuti consolidati, qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento delle aree all'interno del lotto o nelle aree adiacenti;

- b) in caso di interventi relativi ad attività commerciali non oltre le medie strutture di vendita che prevedano ristrutturazione edilizia o ampliamento inferiore al 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;
- c) in caso di formazione di complessi commerciali di vicinato all'interno dei Centri Storici e a condizione che derivino da interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione, recupero, restauro, risanamento e di cambio d'uso;
- d) in caso di interventi diretti sul patrimonio edilizio in ambiti rurali.

È inoltre possibile, a discrezione della Amministrazione Comunale, la monetizzazione delle aree di cessione per la quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria. In questo caso la monetizzazione può riguardare una quantità non superiore a 7 mq per abitante teorico.

Le risorse finanziarie acquisite, ad esclusione di quelle alla lettera d) del precedente comma, dall'Amministrazione a seguito della monetizzazione devono essere impiegate per il miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale e al reperimento di parcheggi pubblici e verde urbano all'interno dei contesti urbani coinvolti dagli interventi.

Negli interventi programmati dal POC non si applica la monetizzazione, salvo in casi in esso specificato e derivanti da interventi in ambiti di trasformazione urbana.

È inoltre ammessa la monetizzazione nei casi di impossibilità al reperimento dei parcheggi pertinenziali derivanti dagli interventi di recupero dei sottotetti esistenti (Ristrutturazione Edilizia).

## **Articolo 64 - Zone per attrezzature urbane**

(Art. 61 del PSC)

Le aree classificate ai sensi del presente articolo non sono computabili ai fini delle opere di urbanizzazione secondaria. Valgono le disposizioni contenute nelle norme di PSC.

Attraverso intervento diretto disciplinato dal presente regolamento sono previsti interventi di manutenzione ed integrazione delle strutture esistenti, nonché interventi previsti in progetti di opere pubbliche già approvati. Ogni

altro intervento, compresa la realizzazione di nuove strutture, può essere programmato in sede di POC.

### **Articolo 65 - Zone per impianti ed attrezzature per la distribuzione del carburante**

Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:

- a) del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
- b) della delibera Consiglio Regionale n. 355 del 8/5/2002, per le parti non in contrasto con il suddetto D.Lgs, e successive modificazioni e integrazioni;
- c) dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98 e delle norme e indici di cui all'art. 50 del PSC integrate dai seguenti parametri edilizi.

Ad integrazione degli indici previsti dal PSC, si applicano i seguenti parametri edilizi:

Rc ≤ 1/3

H ≤ 6,50 m, ad esclusione delle strutture impiantistiche.

Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata (minimo 1 albero ogni 40,00 mq).

Ogni impianto deve essere dotato di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.

## **TITOLO IV – REGOLAMENTAZIONE DEL VERDE E DELL’AMBIENTE URBANO**

### **CAPO I – REGOLAMENTO DEL VERDE**

***SEZIONE I - Regolamento del verde. Generalità*****Articolo 66 - Norme transitorie. Specie da utilizzare**

Fino all'approvazione dello specifico Regolamento di tutela del verde, valgono le norme contenute nel presente Articolo e nei successivi.

Per i nuovi impianti, la scelta delle essenze arboree deve avvenire preferibilmente nella gamma di quelle appartenenti alle specie vegetali locali o contenute nel seguente elenco:

- Alberi da frutto in genere
- Acero campestre (*Acer campestre*)
- Albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*)
- Bagolaro (*Celtis australis*)
- Carpino bianco (*Carpinus betulus*)
- Ciliegio (*Prunus avium*)
- Frassino comune (*Fraxinus excelsior*)
- Frassino meridionale (*Fraxinus oxycarpa*)
- Gelso bianco (*Morus alba*)
- Gelso nero (*Morus nigra*)
- Melo selvatico (*Malus sylvestris*)
- Noce (*Juglans regia*)
- Olmo campestre (*Ulmus campestris*)
- Olmo minore (*Ulmus minor*)
- Olmo siberiano (*Olmus umilia*)
- Ontano nero (*Alnus glutinosa*)
- Orniello o Frassino della manna (*Fraxinus ornus*)
- Pero selvatico (*Pyrus pyraster*)
- Pioppo bianco (*Populus alba*)
- Pioppo cipressino (*Populus nigra* var. *italica*)
- Pioppo ibrido (*Populus candensini*)
- Pioppo nero (*Populus nigra*)
- Pioppo tremolo (*Populus tremula*)
- Rovere (*Quercus petraea*)
- Roverella (*Quescus pubescens*)

- Salice bianco (*Salix alba*)
- Salice piangente (*Salix Babilonia*)
- Sorbo domestico (*Sorbus domestica*)
- Tiglio nostrale o dalle folgie grandi (*Tilia platyphyllos*)

***SEZIONE II - Disciplina per gli interventi e la manutenzione del verde negli spazi pubblici e privati e nelle aree di cantiere***

**Articolo 67 - Aree pubbliche**

Tutti gli interventi che comprendono la formazione, la trasformazione e la manutenzione di aree scoperte devono prevedere, per quanto possibile, l'incremento di aree a verde.

Gli interventi di cui al comma precedente devono essere corredati da opportuno progetto nel rispetto delle indicazioni contenute nei seguenti commi.

L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:

- a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc.,
- b) nonché alle condizioni di luce;
- c) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
- d) sviluppo più o meno rapido;
- e) caratteristiche dell'apparato radicale;
- f) resistenza all'inquinamento;
- g) rilevanza estetica;
- h) compatibilità storico/paesistica.

La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.

Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita dall'Art. 892 del Codice Civile.

Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi con i proprietari dei fondi antistanti. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.

La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.

Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.

Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.

## **Articolo 68 - Aree private**

Tutti gli interventi che comprendono la formazione, la trasformazione e la manutenzione di aree scoperte devono prevedere, per quanto possibile, l'incremento di aree a verde.

Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere: è sempre vietato sradicare, danneggiare o abbattere alberi di alto fusto ed essenze pregiate elencate nel precedente Art. 66, salvo casi di necessità determinata da morte, malattie irreversibili o pericolosità delle piante per le persone e per le cose. E comunque, previa autorizzazione il proprietario o l'avente titolo, a seguito di autorizzazione per l'abbattimento della pianta, deve procedere alla sua sostituzione con un'altra di specie equivalente.

Gli interventi edili che interessano le aree scoperte, devono essere corredati del progetto del verde costituito da:

- a) rilievo delle piante esistenti mediante apposito elaborato grafico e relativa documentazione fotografica;
- b) progetto di sistemazione delle aree scoperte;
- c) relazione tecnica nella quale sono indicati: le specie arboree scelte in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla facilità di manutenzione in rapporto al sito

interessato; la tipologia delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate; i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.

Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita dall'Art. 892 del Codice Civile.

Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi con i proprietari dei fondi confinanti. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi pubblici, privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.

Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m 4 rispetto al medesimo.

Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, devono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

Qualora trattasi di interventi di conservazione, manutenzione o potenziamento del patrimonio arboreo da attuarsi in aree extraurbane, devono essere utilizzare tecniche e modalità di intervento consone al contesto naturale, in accordo con gli enti territoriali competenti.

## **Articolo 69 - Salvaguardia della vegetazione nelle aree di cantiere**

In tutti i cantieri le alberature esistenti devono essere protette mediante adeguati strutture.

Nel corso dei lavori devono essere predisposti specifici accorgimenti al fine di evitare ogni danno alle alberature compreso l'apparato radicale.

È vietato accatastare materiale e versare sostanze inquinanti di qualsiasi tipo sulle aree a verde.

Nel caso di prolungata permanenza del cantiere è necessario garantire il libero accesso alle piante per eventuali interventi di manutenzione.

Gli scavi devono essere effettuati a distanza variabile dall'albero in base alla dimensione del diametro del tronco, comunque con un raggio minimo di m 1,50.

Nel caso si debbano eseguire scavi, per motivate esigenze, a distanza minore questi devono:

- a) essere realizzati a mano;
- b) evitare il danneggiamento o l'amputazione dell'apparato radicale;
- c) restare aperti per non più di due settimane; in caso di sospensione dei lavori lo scavo deve essere provvisoriamente riempito, oppure si deve coprire l'apparato radicale con stuioie mantenute costantemente umide; durante il periodo invernale, le pareti dello scavo devono essere coperte con materiale isolante;
- d) essere richiusi con terreno di coltura di buona qualità, comunque senza detriti e materiali di scarto.

Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

In presenza di pavimentazioni impermeabili, deve essere lasciata attorno alla pianta (tornello) un'area di rispetto, grigliata, di almeno m 2.

## **Articolo 70 - Conservazione e manutenzione delle aree a verde**

Le aree sistematiche a verde devono essere oggetto di periodiche manutenzioni e in particolare devono essere eseguiti i seguenti interventi:

- a) pulizia dell'area da erbe infestanti, ramaglie, foglie;
- b) taglio dell'erba;
- c) sramatura di parti legnose secche;
- d) potatura a regola d'arte delle essenze;
- e) difesa da parassiti con mezzi idonei e prodotti fitosanitari a bassa tossicità per l'uomo e l'ambiente;
- f) interventi necessari a tutela della pubblica incolumità.

E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro ambientale, può essere imposta la manutenzione e la ricomposizione del verde.

L'abbattimento, la sostituzione e lo spostamento degli alberi di alto fusto e delle essenze pregiate sono consentiti solo a seguito di specifica autorizzazione degli uffici comunali competenti o in quanto contenuti all'interno di un atto autorizzativo connesso con un intervento edilizio.

L'autorizzazione può essere rilasciata solo in presenza delle condizioni previste nel comma 2 dell'Art. 68.

Ogni abbattimento abusivo comporta automaticamente la decadenza del provvedimento autorizzativo dell'intervento edilizio comunale del quale la sistemazione a verde costituisce parte integrante e l'emissione di una sanzione amministrativa pecuniaria da stabilirsi a cura dell'Amministrazione.

## **CAPO II – REGOLAMENTO DELL'AMBIENTE URBANO**

### ***SEZIONE I – Spazi pubblici o ad uso pubblico***

## **Articolo 71 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico**

Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitarne un uso pedonale, utilizzando materiali e modalità costruttive che, nel rispetto del contesto urbano, consentano anche facili operazioni di ispezione e ripristino nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

I percorsi pedonali e le aree di sosta veicolare devono essere realizzate conformemente alle disposizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Gli spazi pubblici devono essere adeguatamente illuminati e arredati.

All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali le aree pubbliche individuate dal PSC, devono essere pavimentate impiegando materiali lapidei in lastre, tozzetti o acciottolati; deve essere particolarmente contenuto l'impiego di conglomerati cementizi, asfalti anche eventualmente verniciati. Si devono inoltre prevedere puntuali sistemazioni a verde o con superfici filtranti.

## **Articolo 72 - Insegne, targhe e mezzi pubblicitari**

Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.

In attesa di apposito regolamento specifico la disciplina della modalità per l'installazione e la posa di insegne, targhe, cartelli e altri mezzi pubblicitari è sottoposta alle disposizioni di seguito indicate. L'installazione degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti è subordinata al rilascio di apposita Autorizzazione Amministrativa da parte del Comune previa eventuale nulla-osta dell'ente competente se dovuto.

L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non deve essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici

vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

È consentita la posa di cartelli indicatori privati rispondenti alle Norme Ministeriali se raggruppati all'inizio di ogni via e posti con apposita intelaiatura a tubo con doppio sostegno. Sono vietati quelli posti su recinzioni o edifici.

Le insegne e le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme compatibili con i caratteri degli edifici e dell'ambiente.

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse, applicare o far applicare sul fronte delle costruzioni e delle recinzioni o mediante idoneo sostegno:

- a) le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnate alle aree pubbliche;
- b) i cartelli e gli impianti per segnalazioni stradali;
- c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento o di idranti;
- d) le mensole, i ganci e le condutture per la pubblica illuminazione;
- e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, delle farmacie, dei servizi di Posta e telecomunicazioni, Monopolio e simili;
- f) le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

L'installazione degli apparecchi elencati nel presente Articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

All'interno dei Centri Storici o nei Complessi Storico Testimoniali si applicano le norme contenute nei commi successivi.

Le insegne devono essere di norma previste contemporaneamente alla sistemazione della facciata.

Sono vietate le insegne a bandiera aggettanti su suolo pubblico e nei sottoportici, ad eccezione di quelle indicanti farmacie e monopoli.

Le insegne devono essere poste all'interno degli appositi casonetti porta insegna previsti nelle vetrine. In loro assenza il casonetto dell'insegna deve

essere posto all'interno del vano vetrina e non può sporgere per più di cm 10 rispetto al fabbricato. Tale misura viene effettuata a partire dal piano verticale del filo esterno della muratura, trascurando eventuali sporgenze di gronde, parapetti marcapiani, spallette, voltini e soglie.

Qualora l'insegna non possa essere inserita all'interno del vano vetrina è consentito installare solo al di sopra del vano vetrina l'insegna pubblicitaria purché rispetti contemporaneamente le seguenti prescrizioni:

- a) sia posta in asse al corrispondente vano vetrina;
- b) non sporga più di cm 10 rispetto al fabbricato. Tale misura viene effettuata a partire dal piano verticale del filo esterno della muratura, trascurando eventuali sporgenze di gronde, parapetti marcapiani, spallette, voltini e soglie;
- c) abbia dimensioni di base pari alla larghezza della vetrina e m 0,60 massimo di altezza;
- d) sia di tipo monofacciale opaca, o realizzata con lettere in rilevato, oppure con lettere singole a fronte chiuso con materiale non plastico e alluminio anodizzato color argento, oro o bronzato;
- e) le insegne a lettere singole a fronte chiuso possono essere illuminate con luce indiretta (luce posta sul retro della lettera riflessa sul muro).

Le insegne sopra il vano vetrina non possono comunque essere realizzate con tubi al neon, indipendenti o applicati su pannello, a cassonetto luminoso o non, traforato o con lettere scatolate singole a fronte aperto o posizionate su pannello.

## **Articolo 73 - Vetrine**

La realizzazione di vetrine per i nuovi edifici e l'apertura di nuove vetrine negli edifici esistenti devono essere progettate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme compatibili con i caratteri degli edifici e dell'ambiente.

In particolare negli edifici esistenti, l'apertura di vetrine deve essere inserita in un progetto esteso a tutta la facciata interessata, tenendo in debita considerazione anche gli eventuali edifici esistenti in continuità.

In tutti i casi è necessario provvedere all'inserimento di adeguati cassonetti porta insegna di altezza massima non superiore a m 0,80.

All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali, le dimensioni delle vetrine e dei relativi vani devono essere conformi alle proporzioni delle aperture esistenti sul prospetto dell'edificio interessato nonché rispettare eventuali allineamenti verticali e orizzontali. Le dimensioni massime dei vani vetrina sono di m 2,50 di base e m 3,20 di altezza. L'altezza massima del cassonetto porta insegna non può essere maggiore di m 0,60. Le vetrine possono essere dotate di serranda avvolgibile metalliche purché queste non siano di tipo cieco. Sono vietate le tende parasole sporgenti di qualsiasi forma, tipologia e colore.

### **Articolo 74 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole**

Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

### **Articolo 75 - Passaggi pedonali**

Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni e di tutte le normative vigenti inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

I passaggi pedonali devono sempre essere adeguatamente illuminati.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdruciolevole, compatto ed omogeneo, nonché consono al contesto urbano in cui devono essere realizzati.

All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali, i passaggi pedonali devono essere sistemati impiegando materiali pregiati quali pietra naturale e acciottolati. Deve essere particolarmente contenuto l'impiego di conglomerati cementizi e asfalti anche eventualmente verniciati.

Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 2; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale e all'interno dei Centri Storici e Complessi storico testimoniali devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale. Qualsiasi intervento di recupero all'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali è atto garantire o ripristinare, ove possibile, i collegamenti fra le corti. Tali passaggi sono separati dagli spazi privati, adeguatamente pavimentati e illuminati e chiusi nelle ore serali.

## **Articolo 76 - Percorsi ciclabili**

In materia di piste ciclabili, valgono le disposizioni contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 557 del 30.11.1999, in attuazione della L. 366/98.

La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m 2,50, riducibili a m 2,00 all'interno dei Centri Storici e Complessi storico testimoniali. Devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. I nuovi tratti di pista ciclabile devono inserirsi nella rete complessiva individuata dal PSC o comunque essere finalizzati all'accesso ai servizi pubblici o ai parchi.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo. Inoltre deve adeguarsi ai materiali previsti per le pavimentazioni all'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali così come descritto nell'Art. 71.

Le piste ciclabili all'interno del Centro edificato devono essere illuminate artificialmente ed avere, ove possibile, spazi di sosta attrezzati. Le intersezioni con la viabilità veicolare devono essere regolamentate al fine di garantire la

sicurezza dei ciclisti mediante la predisposizione di apposita segnaletica verticale e orizzontale e con la formazione di dossi artificiali e rallentatori in corrispondenza della carreggiata veicolare.

## **Articolo 77 - Spazi porticati**

Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche; pertanto la realizzazione di nuovi spazi porticati sulla pubblica via o piazza è consentita solo se preesistenti in adiacenza. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli previsti negli spazi pubblici urbani.

Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.

Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdruciolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi. Sono da privilegiare materiali lapidei in lastre; deve essere particolarmente contenuto l'impiego di conglomerati cementizi, plastici, ceramici o simili.

I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

## **Articolo 78 - Occupazione degli spazi pubblici**

Il titolare di Permesso di costruire, o altro titolo autorizzativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti

al pubblico, deve isolare provvisoriamente, mediante opportune recinzioni, l'area impegnata dai lavori.

In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, ad evitare la formazione di ristagni d'acqua e a tutelare i pubblici servizi; a tal fine è necessario ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, avere un'altezza minima di m 2 e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica autorizzazione indicando l'uso, la superficie che intende occupare, il tempo di occupazione e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.

Se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito libero ed immediato accesso agli addetti a tali servizi.

Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della autorizzazione è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 3 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

L'autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della autorizzazione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su

spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

## **Articolo 79 - Disciplina d'uso del sottosuolo**

L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 03.03.1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, per i locali tecnici, per la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, autoparcheggi interrati, reti di viabilità, reti di trasporto pubblico.

Gli spazi del sottosuolo devono essere:

- a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
- c) identificati nel suolo soprastante con idonea segnaletica;
- d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezione.

## **Articolo 80 - Reti di servizi pubblici**

I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, impianti di telecomunicazioni, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del

contesto in cui si collocano e con le attività presenti. Deve inoltre essere dimostrata la non nocività degli impianti, delle strutture e delle attività da questi svolte rispetto alla presenza di persone nelle aree ad essi adiacenti.

La realizzazione o l'installazione di tali manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.

Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali intarsiati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucciolevoli. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

## **Articolo 81 - Volumi tecnici ed impiantistici**

I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, impianti di telecomunicazioni, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano e con le attività presenti. Deve inoltre essere dimostrata la non nocività degli impianti, delle strutture e delle attività da questi svolte rispetto alla presenza di persone nelle aree ad essi adiacenti.

La realizzazione o l'installazione di tali manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.

Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio,

necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdruciolevoli. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

## ***SEZIONE II – Spazi privati***

### **Articolo 82 - Accessi e passi carrabili**

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è normalmente consentito da quello a minor traffico. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna. Sulle strade urbane, l'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale, a servizio delle nuove costruzioni, dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa d'ingresso; in alternativa potranno essere installati sistemi automatici di apertura dei cancelli o delle serrande che delimitano l'accesso.

La localizzazione dei passi carrabili deve rispettare tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità e la distanza minima di m 12 dagli angoli delle strade.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

Sulle strade extraurbane, l'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale, a servizio delle costruzioni, dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso; in alternativa, qualora risulti impossibile l'arretramento, potranno essere installati

sistemi automatici di apertura dei cancelli o delle serrande che delimitano l'accesso stesso. Gli accessi carrai esistenti, salvo quanto disposto dal comma successivo, possono derogare da quanto prescritto ai precedenti commi anche in caso di spostamento o modifiche dimensionali purché finalizzate al miglioramento dell'accessibilità.

All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali, gli accessi veicolari possono comunque derogare dalle distanze minime indicate nei commi precedenti, fatto salvo il parere favorevole espresso dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e dalla Polizia Municipale.

### **Articolo 83 - Strade private - Marciapiedi**

La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione;
- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m 6 esclusi i marciapiedi e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m 3,50 esclusi i marciapiedi e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 6,75.

Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4 esclusi i marciapiedi nel caso di un unico senso di marcia, e di m 7 esclusi i marciapiedi nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 10 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

Le nuove strade devono essere dotate di percorsi pedonali e/o marciapiedi stradali di sezione non inferiore a m 1,50, da elevarsi ad almeno m 3,00 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti.

La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali e dei marciapiedi può ridursi fino al minimo di m 1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.).

In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m 1,20.

I percorsi pedonali e i marciapiede, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità pianoalimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

Le pavimentazioni dei percorsi pedonali e dei marciapiedi devono garantire una superficie continua e non sdruciollevole.

Le prescrizioni di cui ai precedenti commi si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

Le strade private debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

Le strade private poste all'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali devono adeguarsi ai caratteri specifici così come indicati nell'Art. 71.

## **Articolo 84 - Allacciamento alle reti fognarie**

Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi del Regolamento di fognatura adottato dall'Ente gestore del servizio.

Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.

Le acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici devono essere, in alternativa:

- reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione;
- recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica.

E' vietato l'allacciamento diretto alla rete fognaria degli scarichi provenienti dai locali e/o servizi posti al piano interrato e/o seminterrato e comunque posti sotto il livello stradale; detti scarichi potranno essere allacciati alla rete fognaria solo attraverso idonei impianti di sollevamento, vasche volano, valvole di ritegno.

E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune.

## **Articolo 85 - Allacciamento alle reti impiantistiche**

Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

L'installazione di antenne paraboliche e di qualsiasi altro tipo deve rispettare i seguenti criteri:

- a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
- b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
- c) le antenne paraboliche devono essere installate preferibilmente sul tetto, se installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
- d) è vietata l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni;
- e) all'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali l'installazione di qualsiasi tipo di antenna è concesso esclusivamente sulla copertura dell'edificio, purché non visibili dalla pubblica via o piazza.

L'installazione di apparecchi per impianti di condizionamento può essere consentita all'esterno degli edifici sulle facciate non prospicienti le strade pubbliche ovvero sulla copertura degli edifici, con l'esclusione assoggettati ai vincoli del D.Lgs 42/2004.

## **Articolo 86 - Recinzioni**

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono presentare un aspetto decoroso.

Qualsiasi tipo di recinzione, se costituita da manufatto, prima della realizzazione deve esser oggetto di relativo atto abilitativo.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. In particolare in corrispondenza degli incroci tra due

strade pubbliche o private devono essere previsti smussi di lunghezza minima pari a m 5, calcolata lungo l'ipotenusa dell'ipotetico triangolo i cui cateti rappresentano la direzione delle strade.

I progetti di nuova costruzione o di manutenzione di recinzioni devono essere corredati di adeguati elaborati descrittivi da cui risultino la tipologia, i materiali, le forme e i colori utilizzati. Il progetto deve comprendere anche l'indicazione della eventuale vegetazione prevista, facendo esplicito riferimento alle norme contenute nel presente Regolamento anche specificatamente per i singoli ambiti territoriali.

#### Centro Storico e Complessi storico testimoniali

Le recinzioni degli immobili nel Centro Storico o verso spazi pubblici recintati devono essere realizzate con muro pieno.

All'interno delle corti e dei cortili dei Centri Storici:

- sono vietate le recinzioni di qualsiasi tipo a delimitazione delle singole proprietà;
- gli androni di ingresso possono essere dotati di cancelli o portoni, situati anche in corrispondenza del filo stradale; se utilizzati come ingresso carrabile alla corte, devono essere dotati di impianto con comando di apertura automatico a distanza e rispettare le prescrizioni contenute nel presente articolo.

Le recinzioni degli immobili nei Complessi storico testimoniali o verso spazi pubblici recintati saranno valutate dall'UTC, previo parere consultivo della Commissione della Qualità Architettonica e del Paesaggio.

#### Ambiti consolidati

A. Negli Ambiti consolidati a prevalente destinazione RESIDENZIALE, le recinzioni tra proprietà privata e spazi pubblici possono essere realizzate:

- con muretto o cordolo di altezza inferiore a m 0,60 sovrastato da cancellate o reti metalliche per una altezza massima complessiva di m 1,80;
- con muretto cieco di altezza massima m 1,20;
- con muretto parzialmente cieco di altezza massima m 1,80 purché la parte trasparente sia almeno pari al 60% dello sviluppo totale;
- con siepi vive realizzate con arbusti autoctoni.

Le recinzioni tra diverse proprietà private possono essere realizzate:

- con muretto o cordolo di altezza inferiore a m 0,60 sovrastato da cancellate o reti metalliche per una altezza massima complessiva di m 1,80;
- con muretto cieco di altezza massima m 1,80;
- con reti metalliche su pali in legno o metallo su plinti isolati non emergenti dal piano campagna con altezza massima di m 1,80;
- con siepi vive realizzate con arbusti autoctoni.

B. Negli Ambiti consolidati a prevalente destinazione INDUSTRIALE-ARTIGIANALE-COMMERCIALE, le recinzioni tra proprietà privata e spazi pubblici possono essere realizzate:

- con muretto o cordolo di altezza inferiore a m 0,60 sovrastato da cancellate o reti metalliche per una altezza massima complessiva di m 2,50;
- con muretto cieco di altezza massima m 2,50;
- con muretto parzialmente cieco di altezza massima m 2,50 purché la parte trasparente sia almeno pari al 60% dello sviluppo totale;
- con siepi vive realizzate con arbusti autoctoni.

Le recinzioni tra diverse proprietà private possono essere realizzate:

- con muretto o cordolo di altezza inferiore a m 0,60 sovrastato da cancellate o reti metalliche per una altezza massima complessiva di m 2,50;
- con muretto cieco di altezza massima m 2,50;
- con reti metalliche su pali in legno o metallo su plinti isolati non emergenti dal piano campagna con altezza massima di m 2,50;
- con siepi vive realizzate con arbusti autoctoni.

### Ambiti urbanizzabili

Nelle Aree urbanizzabili, i piani attuativi devono indicare le aree da recintare e gli allineamenti previsti. Le caratteristiche delle recinzioni devono essere descritte nelle convenzioni e devono rispettare i seguenti criteri:

- a) lungo la stessa via o spazio unitario, pubblico o privato, le recinzioni devono essere uguali, così come il perimetro esterno della zona soggetta a Piano Attuativo;
- b) devono avere altezze non superiori a m 1,80;

- c) lungo i confini interni dei lotti previsti nei piani attuativi, le recinzioni devono essere uguali e avere una altezza non superiore a quella lungo le vie.

Le caratteristiche e i criteri sopra esposti possono essere parzialmente modificati se il Piano Attuativo è corredata da un progetto esecutivo di tutte le recinzioni che dimostri la validità estetico-architettonica della diversa soluzione proposta.

#### Ambiti rurali

Nelle Aree rurali le recinzioni che delimitano le coltivazioni, i fondi e le pertinenze dirette degli edifici devono essere realizzate con le seguenti modalità:

- a) con muretto o cordolo di altezza inferiore a m 0,60 sovrastato da cancellate o reti metalliche per una altezza massima complessiva di m 1,80;
- b) con muretto cieco di altezza massima m 1,20;
- c) con muretto parzialmente cieco di altezza massima m 1,80 purché la parte trasparente sia almeno pari al 60% dello sviluppo totale;
- d) con reti metalliche su pali in legno o metallo su plinti isolati non emergenti dal piano campagna con altezza massima di m 1,80;
- e) con staccionata aperta in legno con altezza massima di m 1,80;
- f) siepi vive realizzate con arbusti autoctoni.

#### Norme generali

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

Il cancello ed i pilastri di sostegno derogano dalle altezze massime previste dai commi precedenti.

In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

Sono sempre vietati elementi sporgenti, aggettanti o in rilievo (vetri, frecce, filo spinato, ecc.) che possano costituire motivo di pericolosità.

Fatte salve specifiche disposizioni della disciplina d'ambito, tutte le recinzioni devono rispettare le altezze massime previste dai commi precedenti misurate dalla quota media del marciapiede antistante il lotto; in mancanza di marciapiede l'altezza della recinzione è misurata a partire dalla quota media della strada antistante il lotto aumentata di cm 15.

Sono sempre fatte salve le normative sovraordinate in materia di sicurezza della strada, con particolare riferimento a quanto previsto dal Codice della Strada.

## **Articolo 87 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni e degli spazi inedificati**

Tutti i proprietari devono impegnarsi a mantenere gli immobili (edifici, aree inedificate e spazi di pertinenza scoperti), internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza e igiene.

Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazioni igienico-sanitarie, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfezione o di derattizzazione.

Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisionali, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, rendano impraticabili gli spazi esistenti. Devono inoltre essere impediti usi impropri e occupazioni abusive.

Gli edifici o parti di questi che presentano condizioni statiche precarie e quindi situazioni di pericolo devono essere messi in sicurezza mediante demolizione o adeguate opere di sostegno fino alla loro definitiva sistemazione.

L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accettare le condizioni delle costruzioni.

Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvede direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.

In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

In caso di inadempienza, con provvedimento motivato, si procede agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

## **Articolo 88 - Sistemazioni esterne ai fabbricati**

Le sistemazioni esterne ai fabbricati, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde o comunque drenante e filtrante così come specificato nelle norme di d'ambito e per le diverse zone.

In caso di superfici destinate a camminamento, passaggio, area di manovra e di accesso veicolare, devono comunque essere preferibilmente utilizzate pavimentazioni semifiltranti.

Si definiscono pavimentazioni semifiltranti quelle realizzate con masselli autobloccanti forati posati su letto di sabbia e ghiaia.

Si definiscono superfici non filtranti o impermeabili quelle realizzate con:

- a) masselli autobloccanti forati posati su letto di sabbia e cemento;
- b) masselli autobloccanti non forati posati su letto di sabbia e ghiaia o su sabbia e cemento;
- c) materiali lapidei;
- d) massetti cementizi o di conglomerato cementizio;
- e) manti bituminosi di qualsiasi tipo.

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.

## **Articolo 89 - Toponomastica e segnaletica**

Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004.

E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dall'Amministrazione comunale.

### **Articolo 90 - Numeri civici**

I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dall'Amministrazione comunale devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, l'indicatore assegnato.

### ***SEZIONE III – Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano***

### **Articolo 91 - Decoro delle costruzioni**

Le costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

Le costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

Il progetto edilizio va corredata dello studio di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere.

Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

## **Articolo 92 - Allineamenti**

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici o dalle strade, stabilite dal PSC, dal presente Regolamento o dalla legislazione vigente, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione devono garantire

la continuità della cortina, se esistente, lungo il perimetro dell'isolato e riprendere l'allineamento degli edifici esistenti.

### **Articolo 93 - Spazi conseguenti ad arretramenti**

L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:

- dalla disciplina di PSC, dal POC e dai relativi strumenti esecutivi;
- dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, laddove consentita, deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione e, in ogni caso, deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica adiacente.

### **Articolo 94 - Prospetti su spazi pubblici**

Le norme del presente Regolamento disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.

Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare rispetto agli edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici, proporzionati e ordinati.

Nel caso di edifici inseriti in cortine edilizie esistenti, i progetti devono confrontarsi con i fronti adiacenti e devono riportare negli elaborati grafici gli interi prospetti degli edifici attigui.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la

rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Porte, finestre e vetrine con affaccio diretto su strada o spazio pubblico devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.

I prospetti su spazi pubblici non devono presentare impianti tecnologici o volumi tecnici a vista.

All'interno dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali le facciate degli edifici e in particolare quelle prospettanti su spazi pubblici devono essere strutturate coerentemente con i caratteri tipici della tradizione costruttiva locale seguendo i principi espressi dall'Art. 98. A tale scopo devono essere adottate soluzioni che privilegiano le superfici continue, con prevalenza dei pieni rispetto ai vuoti, allineamenti verticali e orizzontali delle bucature e semplicità negli elementi decorativi.

### **Articolo 95 - Ombre portate**

In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

### **Articolo 96 - Sporgenze e aggetti**

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di m 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

Le tende, le insegne pubbliche ed altri elementi architettonici e decorativi aggettanti sul suolo pubblico sono vietati se non consentono un adeguato passaggio pubblico sottostante e comunque non siano posti ad una altezza

superiore a m 2,20 e con una sporgenza massima inferiore di cm 50 alla larghezza dello spazio pedonale sottostante.

Balconi a sbalzo e pensiline, laddove consentiti, debbono essere posti ad un'altezza minima di m 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m 1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

## **Articolo 97 - Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura**

Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

I materiali da impiegare per la realizzazione e la finitura di tutti gli edifici devono garantire sempre il migliore decoro dell'ambiente urbano, eventualmente valorizzando quelli presenti nella tradizione edilizia del contesto.

Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, devono essere completamente rivestite o comunque devono presentare materiali di finitura compatibili con il contesto in cui si inseriscono. Possono pertanto essere impiegati intonaci pigmentati con terre e ossidi, materiali lapidei o elementi in cotto; sono sconsigliati gli intonaci di tipo plastico.

Non è, di norma, vietato l'impiego di materiali anche innovativi, purché ciò avvenga al di fuori dei Centri Storici e dei Complessi storico testimoniali e non sia in contrasto con i materiali già esistenti e pregiudichi gli elementi architettonici, compositivi e decorativi degli edifici esistenti e dell'ambiente urbano. Tali materiali devono essere adeguatamente motivati in sede di presentazione del progetto e comunque ritenuti compatibili con il contesto urbano dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

I colori da impiegare devono essere preferibilmente di tinta chiara.

Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico-architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi di manutenzione non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

All'interno dei Centri Storici e nei Complessi storico testimoniali, le tonalità delle tinteggiature devono essere comprese entro la gamma delle terre chiare, del giallo e del rosa. Sono escluse le gradazioni scure e i colori brillanti. La tinta bianca è ammessa solo in caso essa sia la tonalità esistente dell'edificio. La scelta della finitura e della relativa tinteggiatura deve rispettare la continuità con i corpi di fabbrica e le porzioni confinanti, qualora esse risultino conformi ai caratteri precedentemente esposti.

Per i Centri Storici e i Complessi storico testimoniali, per le aree soggette a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs 42/2004, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

### **Articolo 98 - Caratteristiche architettoniche degli edifici all'interno dei Centri Storici e Complessi storico testimoniali**

Le facciate degli edifici devono avere strato di finitura realizzato con intonaco di calce, salvo casi particolari in cui possono essere impiegati rivestimenti lapidei o mattoni a vista. Sono vietati intonaci di tipo plastico e rivestimenti ceramici o similari.

Le zoccolature al piede dell'edificio devono avere un'altezza massima di m 1,00 a partire dalla quota del marciapiede ed essere realizzate con materiali lapidei come beola, serizzo o altre pietre di uso locale con esclusione dei marmi; la superficie deve essere opaca o a spacco e comunque non lucida; sono consentiti gli intonaci strollati e tinteggiati.

I balconi aggettanti sono sempre vietati sui fronti rivolti verso spazi pubblici. Sono consentiti sugli altri prospetti solo se costituiscono elemento di

completamento e di continuità con preesistenti balconi di edifici adiacenti. Sono consentiti su tutti i fronti i poggioli con parapetto in ferro anche a disegno composto e leggermente aggettanti. I balconi aggettanti devono avere solette e mensole di sostegno in pietra. I parapetti devono essere realizzati con struttura in ferro verniciato con colori opachi nelle tinte grigio, nero, marrone scuro o verde scuro.

Le finestre e le porte finestre devono avere forme rettangolari con rapporto base/altezza superiore a 1,5 per le prime e a 2 per le seconde. Al piano terra degli edifici prospettanti su spazi pubblici, le finestre possono essere dotate di inferriate metalliche fisse con disegno semplice a montanti e correnti, poste all'interno del vano finestra e non sporgenti rispetto al filo del fabbricato. Sono consentiti unicamente sistemi di oscuramento interni o scorrevoli nel muro. In tutti i casi, non sono ammesse riquadrature o cornici in marmo.

I serramenti interni ed esterni di finestre, portafinestre, ingressi pedonali o carrabili, serrande per autorimesse e vetrine devono avere forme e disegni tradizionali. Devono essere realizzati preferibilmente in legno naturale o verniciato; sono ammessi serramenti in altro materiale purché colorati con tonalità opache di bianco, grigio, nero, verde scuro o marrone scuro; non sono ammessi serramenti in alluminio anodizzato o bronzato. Come sistemi di oscuramento devono essere utilizzate le persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o gli scuri interni; non sono ammesse persiane scorrevoli esterne al muro, "veneziane" e tapparelle.

Le coperture devono essere a doppia falda con linea di colmo parallela alla strada. Non sono ammesse coperture piane o a falda singola se non espressamente indicato in sede di pianificazione attuativa. La struttura portante deve essere realizzata con orditura in legno; non sono ammessi tetti con struttura in laterocemento o in cemento armato; possono essere inseriti strati isolanti purché coperti dal manto di copertura. Il manto di copertura deve essere realizzato con tegole in cotto tipo portoghesi o coppi; non possono essere utilizzati tegole in cemento o realizzate con altri conglomerati. Sono ammessi lucernari complanari lungo le falde, aperture e terrazze con interruzione della continuità della falda quando di dimensioni contenute e purché venga mantenuta la continuità e la quota della linea di gronda originaria. I sottogronda devono essere realizzati con struttura in travetti di legno a vista,

eventualmente sagomati; non sono consentiti sottogronda con elementi in calcestruzzo o conglomerato cementizio, prefabbricati o gettati in opera nonché materiali plastici; si sconsiglia l'impiego di perlinature in doghe di legno poste all'introdosso dei travetti. I sottogronda in legno devono avere preferibilmente colori naturali. L'aggetto su strada non deve superare m 0,90. I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame o lamiera verniciata con tinte scure. È escluso l'impiego di materiali plastici o zincati non verniciati. I pluviali posti sul fronte in aderenza di strade pubbliche o private devono essere incassati per una altezza minima di m 3,00 dal piano della strada o del marciapiede antistante il fronte stesso.

Le pensiline sono vietate lungo i fronti dell'edificio prospettanti su spazi pubblici. È possibile l'inserimento di pensiline lungo i fronti interni degli edifici quando non alterino la composizione del fronte e non siano presenti balconi o ballatoi al piano superiore in corrispondenza delle aperture interessate. Le pensiline devono essere realizzate con materiali tradizionali; la struttura deve essere in legno naturale e il manto di copertura in tegole di laterizio tipo portoghese o coppi. È escluso l'impiego di materiali metallici per la struttura e di materiali trasparenti (vetro, policarbonato) per la copertura. La sporgenza massima rispetto al muro dell'edificio non può superare m 1,20.

I vani di alloggiamento degli impianti per l'allacciamento alle reti devono trovare localizzazioni tali da non costituire elementi di disturbo rispetto alla composizione della facciata. Lo sportello di chiusura deve essere intonacato o verniciato omogeneamente alla facciata.

## **Articolo 99 - Caratteristiche architettoniche degli edifici in ambiti agricoli**

Gli edifici a destinazione abitativa realizzati in aree agricole devono inserirsi in modo equilibrato e proporzionato nel paesaggio evitando la chiusura di visuali libere e preferendo localizzazioni ai margini dell'urbanizzato esistente. In casi di interventi su edifici esistenti devono essere conservati e, per quanto possibile o compatibile, valorizzati tutti gli elementi architettonici originali (murature a vista, grigliati in laterizio a nido d'ape, strutture di copertura con capriate e tetti in coppi, solai in legno, pavimenti in cotto, ecc.).

Gli edifici e le strutture connessi all'attività agricola (depositi, stalle, ecc.) devono rispettare i seguenti criteri:

- a) le strutture portanti e i tamponamenti devono essere realizzati preferibilmente con tecnologie costruttive e materiali tradizionali (murature intonacate e tinteggiate con colori ricadenti nelle tonalità delle terre chiare, grigliati in laterizio, tetti a falde con orditura in legno e manto di copertura in coppi o portoghesi, ecc.);
- b) nel caso di strutture prefabbricate o comunque con tipologia non tradizionale devono essere utilizzati accorgimenti tali da ridurre l'impatto visivo della struttura sul paesaggio (evitare forma rigidamente parallelepipedo con pannelli di tamponamento che sovrastano e nascondono la copertura; realizzare tamponamenti perimetrali con finiture assimilabili agli intonaci e colori ricadenti nelle tonalità delle terre chiare, escludendo pertanto i rivestimenti ceramici, granigliati, metallici, ecc.; introdurre coperture a falde con lastre ondulate in fibrocemento colore rosso spento; evitare finestre a nastro o prevedere parziali tamponamenti, a mascheramento delle parti vetrate, con grigliati in legno o mattoni; ecc.).

## **Articolo 100 - Recupero ai fini abitativi di edifici accessori**

Negli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici accessori ex agricoli finalizzati al loro riutilizzo per scopi abitativi, secondo i limiti del presente Regolamento e del PSC, si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- a) mantenimento e consolidamento delle strutture verticali ed orizzontali originali (murature in mattoni, solai in legno, capriate in legno, ecc.) qualora staticamente idonee e compatibili con le norme igieniche;
- b) mantenimento e valorizzazione degli elementi architettonici caratterizzanti l'originaria costruzione (eventuali pilastri posti sul fronte principale, murature realizzate con grigliati di laterizio a nido d'ape, voltini o cornici di finestre in laterizio, pavimenti in cotto, ecc. sono da mantenere o riportare in vista).

Nel caso di interventi di completa demolizione con ricostruzione sul sedime originario devono essere rispettati i criteri e i caratteri costruttivi indicati negli articoli 98 e 99. Qualora si proceda al rifacimento del tetto devono essere

realizzate coperture a falda singola per corpi di fabbrica di profondità inferiore a m 5,00 e a falda doppia per gli tutti gli altri. Possono in ogni caso essere ricavati pozzi di luce e terrazzi purché venga mantenuta la linea di gronda originaria.

## **Articolo 101 - Autorimesse e posti auto coperti**

Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.

E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Nel caso di autorimesse interrate o seminterrate, l'inclinazione massima delle rampe di accesso non deve superare il 18%; la pavimentazione deve essere eseguita con materiali resistenti e antisdruciolevoli.

All'interno dei Centri Storici e Complessi storico testimoniali, le rampe di accesso di autorimesse interrate o seminterrate devono garantire la fruibilità della corte e l'accessibilità di tutti i suoi spazi nonché essere pavimentate e rivestite con materiali coerenti con il contesto urbano. Sono da preferire materiali lapidei non levigati mentre è escluso l'impiego di conglomerati cementizi o bituminosi.

Nel caso di autorimesse poste al piano terra di edifici inclusi nel Centri Storici e Complessi storico testimoniali, devono essere rispettati i criteri compositivi e le prescrizioni di cui all'Art. 98.

Le autorimesse e i posti auto coperti realizzati fuori terra ed indipendenti da altri fabbricati devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- a) la copertura deve essere a falda singola, doppia nel caso di un corpo doppio di autorimesse; l'altezza di gronda massima non deve superare m 2,40 e quella di colmo m 4,50; la struttura deve essere una orditura di travi in legno a vista, il manto di copertura deve essere in tegole portoghesi o coppi; lattoneria in rame o lamiera preverniciata in tinta scura. Sono vietate coperture piane e l'impiego di materiali bituminosi o cementizi per la copertura;
- b) le murature di tamponamento devono essere completamente intonacate con l'impiego delle soluzioni e dei materiali contenuti nell'Art. 98. È

- vietato l'impiego di prefabbricati, lamiere, assi in legno, materiale di risulta o qualsiasi altro materiale caratteristico di precarietà;
- c) per serrande e serramenti valgono le disposizioni contenute nell'Art. 98.

## TITOLO V – NORME PROCEDURALI

### *SEZIONE I – Organi e funzioni*

#### **Articolo 102 - Sportello unico per l'edilizia**

La responsabilità di tutti i procedimenti relativi alla trasformazione del territorio è affidata allo sportello unico per l'edilizia.

Tra i compiti dello sportello unico per l'edilizia, vi è anche quello di fornire una adeguata e continua informazione ai cittadini, ai progettisti e agli operatori sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.

Con apposito regolamento integrativo e modificativo del presente, l'Amministrazione comunale può conferire ad una unica struttura sia le funzioni dello sportello unico per le attività produttive di cui al DPR 447/1998 e successive modificazioni ed integrazioni sia quelle dello sportello unico per l'edilizia.

Lo sportello unico per l'edilizia avvia le sue funzioni e attività all'entrata in vigore del presente Regolamento. La responsabilità dello sportello è assunta dal responsabile dell'Ufficio tecnico comunale.

#### **Articolo 103 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

È istituita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, di seguito denominata Commissione, quale organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri obbligatori e non vincolanti, nei seguenti procedimenti istruttori:

- a) rilascio di autorizzazioni paesaggistiche di cui all'art. 146 e seguenti del D.Lgs 42/2004;
- b) rilascio di Permesso di costruire per interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, qualora inerenti ad immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- c) rilascio di Permesso di costruire per interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica riguardante immobili ricadenti all'interno dei Centri Storici e ai Complessi storico testimoniali come indicati nel PSC;
- d) rilascio del Permesso di costruire per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) e per gli interventi di nuova costruzione (compreso ampliamento e sopralzo) nelle aree rurali.

La Commissione esprime parere in materia di aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.

La Commissione esprime parere anche in ordine di:

- a) strumenti di pianificazione urbanistica e relative varianti (PSC, RUE, POC, Piani attuativi);
- b) progetti di opere pubbliche, di competenza comunale qualora inerenti immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ovvero interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica riguardante immobili ricadenti all'interno dei Centri Storici e ai Complessi storico testimoniali come indicati nel PSC.

## **Articolo 104 - Composizione e nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da:

- a) cinque membri esterni all'Amministrazione Comunale che siano in possesso di diploma universitario/diploma di laurea o diploma di scuola superiore attinenti a materie quali l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia e urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche.

I componenti dovranno aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione.

L'individuazione dei componenti sarà effettuata previa richiesta di designazione delle terne di candidati agli Ordini Professionali delle categorie della progettazione (ingegneri, architetti, geologi, geometri, ecc.) ovvero con modalità che garantiscano la trasparenza della procedura di selezione.

Il possesso del titolo di studio e l'esperienza maturata dovranno risultare dal curriculum individuale che dovrà essere allegato alla candidatura presentata.

Il Presidente ed il Vicepresidente della commissione verranno eletti con votazione palese fra i componenti della Commissione nella prima seduta della Commissione stessa. Nel caso di parità di voti, prevarrà l'anzianità di iscrizione all'ordine/albo di appartenenza.

Le funzioni di segretario verbalizzante, senza diritto di voto, sono svolte dal responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia o da suo delegato.

Non possono far parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio i tecnici facenti parte dello Sportello unico per l'edilizia nonché i rappresentanti di Organi o istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla richiesta di permesso di costruire e/o autorizzazione paesaggistica.

I tecnici comunali ovvero i responsabili del procedimento che seguono l'istruttoria delle pratiche edilizie e delle autorizzazioni paesaggistiche avranno esclusivamente il compito di presentare le istanze alla Commissione.

## **Articolo 105 - Funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

La durata in carica della Commissione corrisponde a quella della Giunta Comunale.

Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre 45 giorni dalla scadenza.

I membri della Commissione non possono essere rieletti per più di due volte consecutive.

I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di quattro riunioni consecutive della Commissione.

In caso di decadenza, dimissioni o altro impedimento di uno o più membri, la Giunta provvede alla loro sostituzione con le modalità previste negli articoli precedenti.

La Commissione si riunisce a seguito di comunicazione scritta da parte del Presidente o dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia. Le riunioni della Commissione sono ritenute valide se partecipano la metà più uno dei membri effettivi.

L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione al protocollo.

Tutti i pareri sui progetti devono essere espressi entro 60 giorni dalla data di ricevimento degli atti presso il l'Amministrazione comunale.

Decorso tale termine senza l'espressione del parere da parte della Commissione, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento, indicando le motivazioni del mancato parere, nel rispetto delle disposizioni di cui alla L. 241/90.

La Commissione, qualora lo ritenga necessario, può richiedere un supplemento all'istruttoria, nelle seguenti modalità:

- a) richiesta di elaborati aggiuntivi, in caso di specifici interventi di particolare complessità;
- b) convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione per richiesta di chiarimenti relativi agli elaborati prodotti;
- c) svolgimento di sopralluogo.

I pareri della Commissione devono essere motivati con specifico riferimento alla valutazione dello stato dei luoghi, alle caratteristiche dei manufatti e del contesto urbano e ambientale, alle caratteristiche qualitative del progetto.

La commissione esprime uno dei seguenti pareri:

- a) favorevole;
- b) favorevole condizionato;
- c) contrario, con indicazione degli elementi che ne hanno determinato il diniego oppure con l'indicazioni delle modifiche da apportare necessarie ad una valutazione positiva a seguito di rielaborazione.

Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i

verbali devono essere sottoscritti dal Presidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.

Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza in misura uguale a quello previsto per le Commissioni delle Amministrazioni dello Stato. Ai Commissari residenti fuori dal territorio del comune, oltre al gettone di presenza, viene corrisposto il rimborso delle spese di viaggio.

### **Articolo 106 - Incompatibilità e conflitto di interessi dei membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

La carica di componente della Commissione è incompatibile:

- a) con la carica di consigliere comunale, ovvero di componente della Giunta Comunale;
- b) con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti.

Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

I componenti della Commissione a qualsiasi titolo interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.

I componenti della Commissione sono inoltre obbligati ad astenersi nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a:

- a) parenti o affini sino al quarto grado;
- b) coniuge;
- c) soggetti collegati professionalmente o economicamente, in modo diretto o indiretto.

L'astensione e l'allontanamento deve risultare dal verbale di seduta.

## **Articolo 107 - Valutazione preventiva dello sportello unico per l'edilizia**

L'avente titolo alla presentazione di Denuncia di inizio attività o domanda di Permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da professionista abilitato.

La relazione di cui al precedente comma specifica tutti gli elementi utili per l'identificazione dell'immobile oggetto di intervento, le caratteristiche dell'intervento, con riferimento alla destinazione d'uso, alla tipologia e alle modalità dell'intervento, agli indici e parametri urbanistici, nonché a eventuali vincolate prescrizioni di natura territoriale, ambientale e urbanistica. Nella relazione può essere evidenziato ogni specifico elemento delle strumentazione urbanistica comunale o a norme di difficile interpretazione, al fine di richiedere le corrette modalità di applicazione rispetto all'opera in progetto.

Lo sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dal ricevimento degli atti esprime la propria valutazione preventiva in merito all'ammissibilità dell'intervento. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende espressa positivamente.

I contenuti della valutazione preventiva espressa dallo sportello unico per l'edilizia o le previsioni della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai sensi del rilascio del Permesso di costruire o del controllo della Denuncia di inizio attività, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella relazione di cui al primo comma.

La valutazione preventiva espressa dallo sportello unico per l'edilizia o la relazione tacitamente assentita deve essere allegata in copia alla richiesta di Permesso di costruire o alla Denuncia di inizio attività. Il medesimo atto può essere allegato alla richiesta di parere preventivo della Commissione di cui al successivo articolo.

La valutazione preventiva conserva al propria validità fino a che non intervengano modificazione degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

## **Articolo 108 - Parere preventivo della Commissione**

Con il parere preventivo, la Commissione esprime, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni di massima in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

La richiesta di parere preventivo può essere presentata dall'avente titolo a richiedere il Permesso di costruire o a presentare Denuncia di inizio attività o a depositare proposta di Piano attuativo. Alla domanda di parere preventivo sono allegate tre copie del progetto preliminare dell'intervento, costituita dai seguenti elaborati:

- a) planimetria in scala 1:1000, per i Piani attuativi, e 1:200, per interventi su immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
- b) rilievo dell'area e degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'individuazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
- a) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani, riportanti le destinazioni d'uso dei singoli locali, tutti i prospetti e almeno due sezioni;
- b) fotografie a colori dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a cm 15x10, con l'indicazione dei punti di presa;
- c) relazione illustrativa dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali e colori;
- d) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e agli edifici, redatte nelle scale minime di cui ai precedenti punti b) e c), contenenti le soluzioni proposte relative a tutte le piante, riportanti le destinazioni d'uso, a tutti i prospetti e alle sezioni significative;
- e) dichiarazione di conformità del progetto preliminare a quanto prescritto nelle eventuale valutazione preventiva e a tutti i vincoli e a tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

Il responsabile del procedimento, verificata la completezza degli elaborati e la loro sottoscrizione da parte di un professionista abilitato, trasmette il progetto preliminare alla Commissione.

Il parere della Commissione è rilasciato entro sessanta giorni dalla data di richiesta e può contenere eventuali annotazioni del responsabile dello sportello unico dell'edilizia.

Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali definite dal progetto preliminare, vincolano la Commissione nel successivo esame del progetto definitivo. Il parere preventivo conserva la propria validità fino a che non intervengano modificazione degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

## ***SEZIONE II – Titoli abilitativi***

### **Articolo 109 - Titoli abilitativi - generalità**

Fatte salve le disposizioni in materia di attività edilizia libera di cui all'art. 15 del presente regolamento, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativi e la loro realizzazione è subordinata, salvi casi d'esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.

I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti ed alle disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione vigenti e adottati.

I titoli abilitativi sono presentati e rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico. La verifica di conformità agli strumenti di pianificazione è effettuata inoltre rispetto alle previsioni del PSC, del RUE e del POC.

I titoli abilitativi sono: la Denuncia di inizio attività, il Permesso di costruire e l'Autorizzazione amministrativa e/o nulla - osta.

Detti titoli sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o a venti causa.

I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati o modificati a seguito del rilascio del titolo o a

seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazione dei diritti di terzi.

## **Articolo 110 - Titoli abilitativi – soggetti venti titolo**

Hanno titolo a richiedere il rilascio del Permesso di costruire o di presentare Denuncia di inizio attività i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi i diritti di terzi:

- a) il proprietario; ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio, previa delibera dell'assemblea condominiale, quando l'intervento concerne esclusivamente le parti comuni;
- c) il singolo condono, quando l'intervento benché incida su parti comuni, sia strettamente pertinente sotto il profilo funzionale e spaziale alla sua unità immobiliare;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale della proprietà;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'Art. 986 Codice Civile;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- j) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la L. 203/82;
- k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- m) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- n) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;

- o) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio;
- p) le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie degli immobili sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali e giuridici. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario e l'azienda, oppure da un impegno del proprietario a vendere o ad assoggettare l'immobile alla servitù necessaria per l'intervento.

In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini dei procedimenti relativi ai titoli abilitativi, può essere presentata auto-certificazione o copia della richiesta di rilascio della certificazione attestante il titolo.

### **Articolo 111 - Opere pubbliche non soggette a titoli abilitativi**

Non sono soggette a titolo abilitativi le seguenti attività:

- a) opere, interventi e programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di accordi di programma, ai sensi del D.Lgs 267/2000 e della L.R. 20/2000;
- b) opere pubbliche da eseguire da parte di amministrazioni statali o opere su aree demaniali da realizzare da parte degli enti istituzionalmente competenti;
- c) opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale.

I progetti di cui al comma precedente sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche, edilizie, sanitarie e in materia di sicurezza e tutela ambientale paesaggistica.

### **Articolo 112 - Modalità di rappresentazione degli elaborati grafici**

La verifica del rispetto delle norme del presente Regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia nella descrizione dei materiali impiegati.

Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e in particolare:

- a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento rispetto ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
- b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
- c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere nel cartiglio l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo, del progettista o dei progettisti (con relativi timbri professionale) e rispettive mansioni e dell'esecutore dei lavori. Nel cartiglio si deve prevedere, inoltre uno spazio libero per l'apposizione dei timbri di protocollo ed approvazione.

Nel caso di modifica progettuale a precedente titolo abilitativo devono essere indicato inoltre gli estremi del titolo abilitativi interessato dalla variante e il numero progressivo della modifica o variante stessa.

## **Articolo 113 - Interventi soggetti a Denuncia di inizio attività – Autorizzazione e/o nulla - osta**

Sono assoggettati a Denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo qualora non interessino:
  - gli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004;
  - gli immobili ricadenti all'interno dei Centri Storici o dei Complessi storico testimoniali come definiti ed individuati dal PSC;
  - gli interventi di recupero del patrimonio edilizio in ambiti rurali;
- c) gli interventi di demolizione qualora ammessi dalle specifiche norme di PSC o contenute nel presente Regolamento;

- d) gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora non interessino gli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 o gli immobili ricadenti all'interno dei Centri Storici o dei Complessi storico testimoniali come definiti ed individuati dal PSC e non riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino la sagoma dello stesso;
- e) recinzioni e cancellate;
- f) interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, ai sensi della L.R. 11/98;
- g) i mutamenti di cambio di destinazione d'uso senza opere purché non ricadano all'interno dei Centri Storici o dei Complessi storico testimoniali come definiti ed individuati dal PSC;
- h) modifiche funzionali ad impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- i) installazione o adeguamento di impianti tecnologici comportanti la creazione di volumi tecnici al servizio di edifici o attrezzature esistenti;
- j) modifiche progettuali a Denuncia di inizio attività e le varianti minori in corso d'opera e non essenziali come disciplinato negli appositi articoli del presente Regolamento;
- k) realizzazione di parcheggi pertinenziali, ai sensi della L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, purché non ricadano all'interno dei Centri Storici o dei Complessi storico testimoniali come definiti ed individuati dal PSC;
- l) opere pertinenziali non qualificabili come interventi di Nuova costruzione;
- m) movimenti di terra o sistemazione di terreni non connessi ad opere edilizie;
- n) piscine private.

Sono inoltre soggetti a Denuncia di inizio attività gli interventi di trasformazione edilizia individuati dal POC e per i quali i relativi piani attuativi individuano gli assetti planivolumetrici, formali, tipologici e costruttivi.

Sono soggetti a semplice Autorizzazione e/o nulla osta l'esecuzione delle opere minori quali:

- a) le tominature dei fossi stradali, la formazione di accessi carrai;
- b) l'installazione di mezzi pubblicitari, cartelli, insegne, targhe, nei centri abitati e lungo la viabilità comunale, fatto salvo l'acquisizione del parere

- degli Enti proprietari o gestori delle strade, qualora richiesto dal regolamento di esecuzione e di attuazione del codice della strada di cui al DPR 495/1992 e successive modificazioni e integrazioni, ovvero di altri enti competenti;
- c) l'installazione di tende parasole e altre strutture in metallo e telo per la protezione dall'irraggiamento solare prospettanti corti interne negli ambiti classificati quale centro storico e complessi storico testimoniali.

### **Articolo 114 - Disciplina della Denuncia di inizio attività**

Il proprietario o l'avente titolo, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo sportello unico per l'edilizia la Denuncia di inizio attività, corredata dalla documentazione di seguito indicata e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie e la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione urbanistica adottati o vigenti e alla valutazione preventiva e al parere preventivo se acquisiti.

La Denuncia di inizio attività è accompagnata dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione secondo le disposizioni vigenti.

La Denuncia di inizio attività deve riportare l'identificazione del direttore dei lavori e dell'esecutore a cui si intendono affidare le opere.

Il termine massimi per il completamento delle opere è pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata sulla Denuncia. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori. Su richiesta presentata entro il termine massimo per l'esecuzione delle opere la data di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti esterno alla volontà dell'interessato. La realizzazione degli interventi non ultimati è soggetta a nuova Denuncia di inizio attività.

Qualora l'immobile oggetto di Denuncia sia sottoposto a un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, all'Amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui ai precedenti commi decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della Denuncia ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento nel caso autorizzazione paesaggistica. Qualora tali atti non fossero favorevole, la Denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto di Denuncia sia sottoposto a un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione comunale, ed il parere e/o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla Denuncia, spetta allo sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità competente il rilascio del medesimo atto. Decorsi trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello sportello unico convoca apposita conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La Denuncia è priva di effetti se l'assenso è negato o la conferenza ha esito non favorevole.

La sussistenza del titolo abilitativo è provata con copia della Denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento da parte dell'Amministrazione comunali, l'elenco di quanto presentato in allegato al progetto, l'attestazione del professionista abilitato nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Gli estremi della Denuncia di inizio attività devono essere riportati nel cartello esposto in cantiere.

La realizzazione delle trasformazioni con Denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina canzonatoria e fiscale secondo le disposizioni di norme vigenti.

### **Articolo 115 - Contenuti e documentazione da allegare alla Denuncia di inizio attività**

Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita dichiarazione, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale sono descritte le opere edilizie che si intendono realizzare. La dichiarazione deve contenere tutti i seguenti dati:

- a) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la Denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella Denuncia stessa;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:

- a. degli estremi catastali;
- b. della zona urbanistica;
- c. di eventuali vincoli ambientali, monumentali o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.);
- e) il titolo che legittima il dichiarante all'esecuzione delle opere;
- f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
- h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
- i) luogo e data di presentazione della denuncia nonché sottoscrizione del dichiarante.

La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

A corredo della Denuncia di inizio attività deve essere presentata la seguente documentazione ove necessaria:

- a) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi delle disposizioni vigenti;
- b) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta statali, regionali, provinciali e comunali, richiesti dalla normativa vigente, ove acquisiti preventivamente dall'interessati;
- c) copia del parere di conformità del competente Comando dei Vigili del Fuoco;
- d) copia della denuncia presso gli uffici competenti delle strutture in cemento armato o metalliche, ai sensi della L. 1086/71 e successive modificazioni e integrazioni;
- e) relazione tecnica sul contenimento dei consumi energetici ai sensi della L. 10/91 e successive modifiche e integrazioni;
- f) progetto degli impianti ai sensi della L. 46/90 e successive modificazioni e integrazioni;
- g) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti;
- h) parere del servizio competente dell'AUSL nel caso di interventi riguardanti attività classificate ai sensi dell'art. 33 della L.R. 31/2002;

- i) attestazione riguardante opere interessate da richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni;
- j) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 L 13/89 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti.

Il committente o i responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa prima dell'inizio dei lavori oggetto della denuncia di inizio di attività trasmette all'Amministrazione il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori unitamente alla documentazione di cui alle lettere b) e b-bis) dell'art. 3, comma 8, del D.Lgs 14/8/1996, n. 494, come modificato e integrato dal D.Lgs 10/9/2003, n. 276 e dal D.Lgs 6/10/2004, n. 251:

- una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
- certificato di regolarità contributiva. Tale certificato può essere rilasciato, oltre che dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza, anche dalle casse edili le quali stipulano una apposita convenzione con i predetti istituti al fine del rilascio di un documento unico di regolarità contributiva.

Gli elaborati grafici da allegare sono:

- a) estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Attuativo (ove ricorra il caso), stralcio del PSC e, se ricorre il caso, del POC vigenti e di quelli eventualmente adottati con individuazione degli ambiti interessati dall'intervento;
- b) estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
- c) planimetria dell'area interessata dall'intervento;
- d) planimetria generale, in scala 1:200 o 1:500, riportante l'ingombro degli edifici da realizzare, i limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento, le quote planimetriche ed altimetriche del suolo al completamento dei lavori (evidenziando sbancamenti e riporti), la sistemazione delle aree scoperte differenziando le superfici filtranti da quelle impermeabili, gli accessi, le distanze dai confini di proprietà, dalle

strade e dagli edifici circostanti. Sulla medesima tavola deve essere riportata la verifica analitica dei parametri urbanistici;

- e) La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto consiste in una planimetria di rilievo del sito di intervento a scala 1:200 o 1:500 (in relazione all'ampiezza dell'intervento) con specificati:

- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
- presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
- alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
- eventuali costruzioni limitrofe, delle quali va specificata la destinazione d'uso, con relativi distacchi ed altezze;
- eventuali impianti tecnologici (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
- opere di urbanizzazioni esistenti.

Negli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, deve essere presentato il rilievo quotato di tutti i piani dell'unità immobiliare interessata dal progetto, compresi gli spazi accessori, nonché, nel caso di interventi relativi a parti esterne, i prospetti con l'indicazione delle caratteristiche e dei colori dei materiali di finitura, degli infissi e degli elementi decorativi. La scala di rappresentazione deve essere 1:100 (o 1:200 per immobili di grandi dimensioni).

Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo la rappresentazione dello stato di fatto, in scala 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto sia dal punto di vista geometrico che materico, con l'evidenziazione delle parti aggiunte rispetto alla costruzione originale;

- f) documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento;
- g) simulazione fotografica (o mediante altra tecnica) del progetto rispetto all'ambito interessato solo nel caso di interventi aventi forte impatto visivo a causa delle dimensioni del fabbricato o per particolari caratteristiche del contesto in cui si colloca;

- h) h) planimetria, in scala 1:200 o 1:500, contenente lo schema fognario interno (relativo sia alle acque cloacali che a quelle meteoriche), gli allacciamenti alla rete comunale, la tipologia degli elementi o impianti utilizzati (pozzetti separatori, pozzi di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.);
- i) i) progetto, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), contenente:
- le piante quotate di tutti i piani del fabbricato (compresi quelli non abitabili e la copertura) con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali o spazi accessori, gli ingombri degli apparecchi sanitari, le aree destinate a parcheggio e i relativi accessi, gli spazi non accessibili; sulla medesima tavola devono essere indicate le superfici utili, le superfici complessive e i rapporti aeroilluminanti;
  - i prospetti relativi ad ogni fronte dell'edificio con indicazione delle quote altimetriche, dei materiali e dei colori impiegati; nel caso di edificio a cortina, o comunque inserito in un fronte continuo più esteso, devono essere rappresentati anche i prospetti adiacenti;
  - sezioni significative (minimo due di cui almeno una sul vano scala, ove esistente) con indicazione delle altezze nette dei piani e dei parapetti nonché tutte le quote necessarie alla verifica dei parametri urbanistici;
  - eventuali particolari costruttivi in scala 1:20.

Per interventi di restauro e risanamento conservativo tutti gli elaborati grafici devono essere redatti in scala 1:50, sono obbligatori i particolari costruttivi in scala 1:20, devono essere predisposti specifici progetti per particolari elementi decorativi ed è obbligatoria la simulazione fotografica (o altra tecnica) dello stato finale;

- j) j) comparazione tra stato di fatto e progetto, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento o 1:50 per interventi di restauro e risanamento conservativo), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;

- k) k) verifica del progetto, con dimostrazione grafica, relazione descrittiva e dichiarazione di conformità, rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- l) l) relazione tecnica descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo ai requisiti cogenti e volontari previsti e corredata dai relativi calcoli e delle considerazioni significative in relazione alle destinazioni d'uso previste. Tale relazione deve contenere una dichiarazione firmata dal progettista, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera che metta in evidenza la corrispondenza dei dati di progetto a quelli riportati nella valutazione preventiva o a prescrizioni di natura igienico-sanitaria nel caso di attività classificata ai sensi dell'art. 33 comma 5 della L.R. 31/2002. In assenza di valutazione preventiva, la dichiarazione deve evidenziare la rispondenza alle norme del PSC, del POC e del RUE.

Con determinazione del responsabile dello sportello unico per l'edilizia è possibile provvedere all'approvazione del modello per la presentazione della Denuncia di inizio attività ed alla dettagliata individuazione della documentazione da allegare alla stessa, anche in modifica dei precedenti commi.

### **Articolo 116 - Controllo sulle opere eseguite con Denuncia di inizio attività**

Il responsabile dello sportello unico, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della Denuncia di inizio attività, provvede:

- a) a verificare la completezza della documentazione;
- b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto ed asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi previsti dal precedente art. 113;
- c) ad accertare la conformità dell'intervento descritto ed asseverato dal professionista abilitato alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica;
- d) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

Entro il medesimo termine di cui al precedente comma, in caso di carenza documentale, il responsabile dello sportello unico dell'edilizia provvede a richiedere l'integrazione necessaria. Il termine per l'inizio lavori resta sospeso

fino al ricevimento degli atti richiesti. In caso di inammissibilità della Denuncia, il responsabile dello sportello unico notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

Entro il termine di cui al primo comma, o nel corso dei lavori il responsabile dello sportello unico dell'edilizia provvede al controllo di merito della Denuncia al fine di verificare la corrispondenza dell'intervento asseverato dal professionista abilitato nonché provvede ad accertare che le opere in corso di realizzazione o ultimate siano conformi con quanto asseverato.

Il controllo in corso d'opera è effettuato entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori derivante dal titolo abilitativo. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità, il controllo non può essere effettuato in data successiva alla presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato.

Il controllo delle attività interessa un campione pari ad almeno il 30% degli interventi edili eseguiti o in corso di realizzazione. Le modalità di selezione del campione sono definite con determinazione del responsabile dello sportello unico per l'edilizia il quale riferisce annualmente alla Giunta comunale circa le verifiche effettuate e le modalità di selezione del campione.

## **Articolo 117 - Permesso di costruire**

Fatti salvi in casi di attività edilizia libera, sono soggetti a Permesso di costruire gli interventi per i quali non è prevista la presentazione della Denuncia di inizio attività. Sono pertanto soggetti al Permesso di costruire gli interventi di:

- a) nuova costruzione, ampliamento e sopralzo;
- b) ripristino tipologico;
- c) ristrutturazione urbanistica;
- d) recupero e risanamento delle aree libere;
- e) restauro scientifico;
- f) restauro e risanamento conservativo qualora interessino gli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 o gli immobili ricadenti all'interno dei Centri Storici o dei Complessi storico testimoniali come definiti ed

- individuati dal PSC, nonché gli interventi di recupero del patrimonio edilizio in ambiti rurali;
- g) ristrutturazione edilizia per immobili tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 o gli immobili ricadenti all'interno dei Centri Storici o dei Complessi storico testimoniali come definiti ed individuati dal PSC, nonché gli interventi di recupero del patrimonio edilizio in ambiti rurali;
  - h) mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie;
  - i) mutamenti di cambio di destinazione d'uso senza opere che ricadano all'interno dei Centri Storici o dei Complessi storico testimoniali come definiti ed individuati dal PSC;
  - j) realizzazione di parcheggi pertinenziali, ai sensi della L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, che ricadano all'interno dei Centri Storici o dei Complessi storico testimoniali come definiti ed individuati dal PSC;
  - k) modifiche progettuali al Permesso di costruire classificabili quali varianti essenziali come disciplinato negli appositi articoli del presente Regolamento.

### **Articolo 118 - Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire**

La domanda di Permesso di costruire sottoscritta dal proprietario o dall'avente titolo, è presentata allo sportello unico per l'edilizia, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati richiesti dal successivo articolo.

La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, assevera il rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie e la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione urbanistica adottati o vigenti e alla valutazione preventiva e al parere preventivo se acquisiti.

Il responsabile del procedimento può richiedere, per una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'Amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta di integrazione produce l'interruzione del termine di cui al successivo comma, il

quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alla amministrazioni interessate il rilascio, entro trenta giorni, degli eventuali atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento qualora gli stessi non siano allegati alla domanda. Il responsabile del procedimento acquisisce inoltre il parere della Commissione di cui ai precedenti articoli 103 e 105, nei casi in cui sia richiesto, prescindendo dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti gli atti necessari, formula una proposta di provvedimento, corredata da apposita relazione.

Nel caso di inutile decorrenza del termine assegnato per il rilascio degli atti di assenso, il responsabile del procedimento convoca apposita conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della L. 241/90. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti o accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui al precedente art. 105, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare il progettista e l'interessato per una audizione.

Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale siano concordati tempi e modalità per la modifica degli elaborati originali. Il termine di sessanta giorni per l'emanazione del provvedimento resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

Il Permesso di costruire è negato o rilasciato dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento o dalla conclusione della conferenza di servizi. Dell'esito della domanda tendente ad ottenere Permesso di costruire ne è data notizia all'interessato.

Gli estremi del Permesso di costruire devono essere apposti sul cartello di cantiere.

Decorsi inutilmente i termini previsti dal presente articolo nei commi precedenti, la domanda di rilascio del Permesso di costruire si intende accolta per il formarsi di silenzio assenso.

**Articolo 119 - Documentazione da allegare alla domanda di  
Permesso di costruire**

Alla domanda di Permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito indicati, fatte salve eventuali disposizioni specifiche del PSC, del POC o dei Piani attuativi:

- a) copia del documento comprovante il titolo a richiedere il rilascio del Permesso di costruire;
- b) copia della valutazione preventiva ovvero della richiesta di valutazione;
- c) estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
- d) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area, del contesto e di tutti gli immobili su cui si intende intervenire. Le fotografie devono essere a colori di formato non inferiore a cm 15x10, corredate di didascalie e punti di presa;
- e) la documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto consiste in una planimetria di rilievo del sito di intervento a scala m1:200 o 1:500 (in relazione all'ampiezza dell'intervento) con specificati:
  - limiti di proprietà;
  - quote planimetriche ed altimetriche del terreno (riferite allo zero urbanistico) e di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto;
  - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
  - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
  - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - eventuali costruzioni limitrofe, delle quali va specificata la destinazione d'uso, con relativi distacchi ed altezze;
  - eventuali impianti tecnologici (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
  - opere di urbanizzazioni esistenti.

Negli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia deve essere presentato il rilievo quotato di tutti i piani dell'unità immobiliare

interessata dal progetto, compresi gli spazi accessori, nonché, nel caso di interventi relativi a parti esterne, i prospetti con l'indicazione delle caratteristiche e dei colori dei materiali di finitura, degli infissi e degli elementi decorativi. La scala di rappresentazione deve essere 1:100 (o 1:200 per immobili di grandi dimensioni).

Nei casi di interventi di Restauro scientifico e Restauro e risanamento conservativo la rappresentazione dello stato di fatto, in scala 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto sia dal punto di vista geometrico che materico, con l'evidenziazione delle parti aggiunte rispetto alla costruzione originale;

f) elaborati grafici di progetto in triplice copia comprendenti:

- Planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata l'opera progettata attraverso ingombri, dimensioni, quote generali e distanze. Dovranno essere indicate inoltre i parcheggi, le alberature, il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere per definire in modo esauriente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia pubblico sia privato;
- Prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative, con l'evidenziazione dei materiali e dei colori impiegati;
- Piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, compreso quelli di copertura e gli interrati, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile, di quella complessiva, delle destinazioni d'uso dei singoli locali nonché del rapporto aeroilluminante.

Per interventi di Restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo tutti gli elaborati grafici devono essere redatti in scala 1:50, sono obbligatori i particolari costruttivi in scala 1:20, devono essere predisposti specifici progetti per particolari elementi decorativi ed è obbligatoria la simulazione fotografica (o altra tecnica) dello stato finale;

g) per interventi su edifici esistenti, comparazione tra stato di fatto e progetto, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento o 1:50 per interventi di restauro e risanamento

- conservativo), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
- h) ove richiesto, progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree di pertinenza degli edifici, redatto da tecnico abilitato;
- i) Schemi planimetrici in scala 1:200 per indicare:
- Reti e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
  - Rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
  - Rete idrica esterna;
  - Tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
  - Impianti tecnologici esterni con indicazione dei livelli di potenza sonora delle apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
  - Posizionamento della centrale termica e locali accessori;
  - Particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti di combustione;
  - Posizionamento delle griglie di presa d'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;
- j) Relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto a quanto indicato nella valutazione preventiva o, in assenza, alle prescrizioni stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica ed edilizia. La relazione riporta i livelli di prestazione e relativi calcoli di verifica per la conformità ai requisiti cogenti e volontari;
- k) Dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti abilitati, ciascuna per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto dalla valutazione preventiva o a quanto indicate dalle disposizioni vigenti in materia urbanistica, edilizia, sanitaria o di sicurezza;

- I) Progetti redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione e ampliamento degli impianti di cui alla L. 46/90 o dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà attestante la non obbligatorietà;
- m) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 L. 13/89 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti;
- n) nulla osta degli organi competenti per interventi su immobili vincolati ai sensi del D.L.gs 42/2004 o per i quali sia stato notificato il vincolo di riconoscimento;
- o) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di costruzione;
- p) parere del Servizio competente dell'AUSL nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 33 della L.R. 31/2002;
- q) parere o autorizzazione allo scarico emesso dagli organi competenti ed eventuali planimetrie vistate;
- r) parere di conformità del competente Comando dei Vigili del Fuoco o dichiarazione del progettista che ne attesti l'esenzione;
- s) documentazione inerente gli aspetti ambientali:
  - domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti;
  - relazione geologica/geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del DM 11/3/88;
  - copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del PDR 203/88;
  - documentazione inerente lo studio revisionale di impatto o clima acustico ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95;
- t) per gli interventi nel territorio rurale su edifici connessi all'attività agricola, è necessaria la seguente documentazione:
  - planimetria con delimitazione e relativa superficie aziendale;
  - relazione sulla consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
  - certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale; contratto d'affitto almeno decennale

- per affittuari in possesso di certificato di imprenditori agricoli a titolo principale in caso di Permesso di costruire gratuito;
- certificato storico catastale;
  - atto unilaterale d'obbligo al mantenimento della destinazione d'uso agricola e vincolo di inedificabilità dei suoli, da registrare all'atto del ritiro del Permesso di costruire;
  - per interventi su edifici e strutture per l'allevamento, copia della richiesta di autorizzazione per lo spandimento dei liquami inoltrato agli organi competenti;
- u) scheda ISTAT debitamente compilata;
  - v) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazione, nulla osta prescritti;
  - w) convenzione tra confinanti, nei casi richiesti, da registrare preliminarmente al ritiro del Permesso di costruire;
  - x) relazione tecnica sul contenimento dei consumi energetici ai sensi della L. 10/91 e successive modifiche e integrazioni.

Per le opere di urbanizzazione, alla domanda di Permesso di costruire, devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici e documentali:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziato:
  - rilievo del verde;
  - costruzioni e manufatti esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature, acquedotti e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in scala minima 1:500, indicante strade, piazze debitamente quotate, spazi a verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, spazi per servizi, spazi pubblici nonché spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni quotate in scala 1:100 o 1:50, che descrivano le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
- d) profili stradali in scala minima 1:200 debitamente quotati;

- e) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle quote e dell'allacciamento alle reti dei pubblici esercizi e urbanizzazione primaria;
- f) progetto dell'impianto di illuminazione pubblica, con l'ubicazione dei volumi tecnici accessori;
- g) particolari costruttivi in scala 1:50 o 1:20 con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa;
- h) relazione illustrativa delle caratteristiche prestazionali rese dai manufatti industriali impiegati;
- i) pareri rilasciati da soggetti competenti e dai soggetti gestori dei servizi pubblici e delle urbanizzazioni primarie.

Per gli interventi assoggettati a valutazione di impatto ambientale, alla domanda di richiesta del titolo abilitativo deve essere allegata la documentazione relativa alla valutazione positiva dell'intervento, ai sensi delle disposizioni vigenti.

## **Articolo 120 - Caratteristiche ed efficacia del Permesso di costruire**

Il Permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo, ai sensi del presente Regolamento.

Nel Permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata entro la data di scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del Permesso. Decorsi tali termini, come eventualmente prorogati, il Permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata all'Amministrazione comunale, corredata dell'indicazione del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere.

Il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire trasmette all'Amministrazione il nominativo delle imprese esecutrici

dei lavori unitamente alla documentazione di cui alle lettere b) e b-bis) dell'art. 3, comma 8, del D.Lgs 14/8/1996, n. 494, come modificato e integrato dal D.Lgs 10/9/2003, n. 276 e dal D.Lgs 6/10/2004, n. 251:

- una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
- certificato di regolarità contributiva. Tale certificato può essere rilasciato, oltre che dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza, anche dalle casse edili le quali stipulano una apposita convenzione con i predetti istituti al fine del rilascio di un documento unico di regolarità contributiva.

La realizzazione delle opere non ultimate nei termini stabiliti è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti oggetto del nuovo titolo.

Il Permesso di costruire può essere soggetto ad annullamento per autotutela per vizi di legittimità e non a revoca per motivi di merito. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche del PSC, POC, RUE o piani attuativi, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel Permesso stesso.

## **Articolo 121 - Interventi in deroga per opere pubbliche o di interesse pubblico**

La realizzazione di interventi in deroga agli strumenti urbanistici è ammessa, previa deliberazione del Consiglio comunale, esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti di seguito indicati.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dal Codice Civile e dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza dei fabbricati, la distanza tra i fabbricati e tra essi e i confini, stabiliti dal PSC, dal POC, dal RUE o da Piani attuativi.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90.

## **Articolo 122 - Controllo sulle opere eseguite con Permesso di costruire**

Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, il responsabile delle sportello unico per l'edilizia verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al Permesso di costruire.

Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel Permesso, il responsabile delle sportello unico per l'edilizia assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Il controllo delle attività interessa un campione pari ad almeno il 20% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, tra i quali devono essere ricompresi tutti i casi di interventi attuati a seguito del formarsi del silenzio assenso sulla domanda di Permesso di costruire di cui all'art. 118 del presente Regolamento. Le modalità di selezione del campione sono definite con determinazione del responsabile dello sportello unico per l'edilizia il quale riferisce annualmente alla Giunta comunale circa le verifiche effettuate e le modalità di selezione del campione.

## ***SEZIONE III – Variazioni in corso d'opera al progetto presentato***

## **Articolo 123 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo**

Le modifiche a Denuncia di inizio attività o a Permessi di costruire, che si rendano necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di Denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio di Permesso di costruire, qualora riguardino quelle indicate nel successivo art. 125 primo comma lettere a), b), c), d), e).

I titoli abilitativi relativi alle modifiche sopra descritte sono presentati e rilasciati, se conformi agli strumenti di pianificazione e alla legislazione urbanistica ed edilizia, secondo le modalità indicate nei rispettivi precedenti articoli, previo acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari.

In questi casi, la Denuncia di inizio attività e il Permesso di costruire costituiscono parte integrante del titolo abilitativo originario e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere entro il termine di validità del titolo originario.

### **Articolo 124 - Varianti minori in corso d'opera**

Sono soggette a Denuncia di inizio attività, se conformi agli strumenti di pianificazione e alla legislazione urbanistica ed edilizia, le varianti all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera, qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti (riduzione e aumenti) di cubatura o di superficie inferiori ai limiti stabiliti nel successivo art. 125 al primo comma lettere b), c), d).

La Denuncia di inizio attività può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione lavori e deve contenere una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie e la conformità delle opere da realizzare agli strumenti pianificazione urbanistica adottati o vigenti e alla valutazione preventiva e al parere preventivo se acquisiti.

La Denuncia di inizio attività costituisce parte integrante del titolo abilitativo originario.

### **Articolo 125 - Varianti essenziali**

Sono varianti essenziali rispetto alla Denuncia di inizio attività o al Permesso di costruire:

- a) il mutamento di destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui al primo comma del successivo art. 128;

- b) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di quota nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato all'interno dell'area di pertinenza;
- c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto originario di oltre il 10% e superiori a 300 mc, con esclusione di quelli riguardanti esclusivamente le cubature accessorie ed i volumi tecnici;
- d) gli aumenti di superficie utile superiori a 100 mq;
- e) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, se effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico architettonico da leggi nazionali, regionali, o dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica.

Le definizioni di variante essenziali trovano applicazione ai fini:

- a) della definizione delle modifiche progettuali soggette ad ulteriore titolo abilitativo ai sensi del presente Regolamento all'art. 123;
- b) della individuazione delle varianti in corso d'opera ai sensi del presente Regolamento all'art. 124;
- c) dell'applicazione delle norme in materia di abusi edilizi.

#### ***SEZIONE IV – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione***

#### **Articolo 126 - Concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali**

I soggetti attuatori degli interventi previsti dagli strumenti urbanistici comunali concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie alle stesse, secondo le seguenti disposizioni.

Gli interventi diretti e gli interventi soggetti a Pianificazione attuativa previsti dal POC comportano:

- a) di provvedere al reperimento ed alla cessione all'Amministrazione comunale, dopo opportuna sistemazione, delle aree per la realizzazione

- delle dotazioni territoriali nelle quantità fissate dagli strumenti urbanistici comunali e in misura non inferiore alle disposizioni vigenti;
- b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alle reti tecnologiche e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico urbanistico, nel rispetto delle disposizioni stabilite dal PSC, dal POC o dai Piani attuativi;
  - c) di provvedere al reperimento e alla cessione all'Amministrazione comunale, dopo opportuna sistemazione, delle dotazioni ecologiche ed ambientali, secondo quanto stabilito dal PSC e dagli strumenti attuativi;
  - d) di provvedere alla realizzazione delle opere finalizzate a garantire la qualità acustica dei nuovi insediamenti, nel rispetto della normativa vigente e dal PSC e dagli strumenti attuativi;
  - e) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione.

L'Amministrazione comunale, attraverso apposita convenzione, può consentire ai soggetti attuatori di realizzare direttamente in tutto o in parte le infrastrutture, le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dalla pianificazione urbanistica. Tale procedura comporta lo scomputo dei contributi di costruzione dovuti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano agli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comporti incremento di carico urbanistico.

Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il PSC e il POC possono stabilire che i soggetti attuatori assolvano l'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento e la cessione di aree localizzate all'esterno del comparto oggettodi intervento. Tali aree sono individuate dal PSC o dal POC o, in alternativa possono indicare i criteri per la loro individuazione.

Nel rispetto di quanto stabilito dal presente regolamento nell'art. 63, in luogo della cessione delle aree è possibile provvedere alla loro monetizzazione. La Giunta comunale provvede con apposita delibera ad individuare o ad aggiornare i criteri per il calcolo del valore delle aree da monetizzare.

Al fine di realizzare idonee forme di gestione delle dotazioni territoriali, il POC e i relativi Piani attuativi possono prevedere la stipula di apposita convenzione tra l'Amministrazione comunale e i soggetti attuatori, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di modificare le destinazioni d'uso degli immobili di interesse pubblico.

### **Articolo 127 - Contributo di costruzione**

Il proprietario dell'immobile o colui che abbia titolo per presentare Denuncia di inizio attività o richiedere Permesso di costruire è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.

Il contributo di costruzione è quantificato dallo sportello unico per l'edilizia per gli interventi da realizzare attraverso Permesso di costruire, oppure è quantificato dall'interessato per gli interventi da realizzare a seguito di presentazione di Denuncia di inizio attività.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta all'amministrazione comunale all'atto del rilascio del Permesso di costruire o alla data di presentazione della Denuncia di inizio attività. Tale quota può esser reatezzata su richiesta dell'interessato.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dallo sportello unico per l'edilizia.

### **Articolo 128 - Oneri di urbanizzazione**

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti agli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione o che determinano in incremento del carico urbanistici in funzione di:

- a) aumento delle superfici utili degli edifici;
- b) mutamento di destinazione d'uso degli immobili che determinano variazione del fabbisogno di dotazioni territoriali;
- c) aumento delle unità immobiliari.

Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree e alle opere

per le attrezzature e spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, nel rispetto della normativa vigente.

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, trovano applicazioni le indicazioni procedurali e le tabelle parametriche previste nella deliberazione del Consiglio comunale n° 46 del 21/12/1998 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle deliberazioni del Consiglio regionale.

Nei periodi intercorrenti tra le deliberazioni regionali, la Giunta comunale provvede con apposita delibera all'aggiornamento delle tabelle parametriche, in ragione dell'avvenuta variazioni dei costi di costruzione per le opere edilizie accertata dall'Istituto nazionale di statistica.

### **Articolo 129 - Costo di costruzione**

Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota del costo di costruzione per i nuovi edifici, determinato dal Consiglio regionale con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata. La quota del costo di costruzione è determinata in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.

Ai fini della determinazione del costo di costruzione, trovano applicazioni le indicazioni contenute nella deliberazione del Consiglio comunale n° 79 del 20/12/1999 e sue modificazioni ed integrazioni. Nei periodi intercorrenti tra le deliberazioni regionali, la Giunta comunale provvede con apposita delibera all'aggiornamento dei criteri per la determinazione del costo di costruzione.

### **Articolo 130 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione**

Il contributo di costruzione non è dovuto per:

- a) interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) gli interventi di Restauro scientifico, di Restauro e risanamento conservativo e Ripristino tipologico;

- d) la realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- e) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o attrezzature esistenti;
- g) la realizzazione di parcheggi pertinenziali di unità immobiliari, ai sensi della L. 122/89;
- h) gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- i) gli interventi su edifici unifamiliari di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% del volume esistente;
- j) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da soggetti privati, in attuazione di strumenti urbanistici comunali;
- k) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubblica calamità;
- l) i nuovi impianti lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

In base alle disposizioni vigenti, l'Amministrazione applica riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato, nonché per la realizzazione di opere di qualità sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue.

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del Permesso di costruire o colui che ha presentato Denuncia di inizio attività si impegni, mediante apposita convenzione stipulata con l'Amministrazione pubblica, ad applicare prezzi di vendita e canone di locazione calmierati, nel rispetto del successivo art. 131.

Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia convenzionata, purché sussistano i requisiti previsti dalle disposizioni vigenti in materia.

## **Articolo 131 - Convenzione tipo**

Ai fini del rilascio del Permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo si uniformano alla convenzione tipo approvata dalla Giunta regionale in merito a:

- a) indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive dei locali;
- b) determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) alla durata di validità della convenzione non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.

Il valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, sono determinati attenendosi ai criteri e parametri stabiliti dal Consiglio regionale allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree.

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni sono aggiornabili in relazione agli indici ufficiali dell'Istituto nazionale di statistica relativi ai costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

## **Articolo 132 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**

Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali finalizzate alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza di tale contributo è stabilita nella deliberazione del

Consiglio comunale n° 46 del 21/12/1998 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle deliberazioni del Consiglio regionale.

Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali e allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo di costruzione, secondo quanto stabilito dalla deliberazione del Consiglio comunale n° 46 del 21/12/1998 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle deliberazioni del Consiglio regionale.

Qualora la destinazione d'uso degli interventi di cui ai precedenti commi o degli interventi realizzati nel territorio rurale ai sensi dell'art. 130 comma primo lettera a) sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'avvenuta variazione.

## ***SEZIONE V – Esecuzione e fine lavori***

### **Articolo 133 - Punti fissi**

Prima dell'inizio dei lavori il direttore dei lavori trasmette all'Ufficio tecnico una apposita relazione sottoscritta anche dell'esecutore dei lavori che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazioni esistenti se non già allegata alla domanda di Permesso di costruire o alla Denuncia di inizio attività.

### **Articolo 134 - Comunicazione di inizio lavori**

Il titolare del Permesso di costruire, o di Denuncia di inizio attività in caso la data di inizio lavori sia successiva da quella indicata nella Denuncia stessa, comunica al responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di inizio lavori, sottoscritta anche dal direttore lavori e dall'esecutore delle opere.

Nella comunicazione devono inoltre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e responsabili della direzione lavori,

dell'esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione di tali operatori deve essere comunicata al responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni.

Alla comunicazione di inizio lavori deve essere allegata la comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia delle strutture in cemento armato o metalliche, ai sensi della L. 1086/71 e successive modificazioni e integrazioni o dichiarazione del progettista che ne attesti l'esenzione.

Copia della comunicazione di inizio lavori deve essere trasmessa alla competente AUSL.

### **Articolo 135 - Conduzione del cantiere**

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

L'esecutore, il proprietario e i tecnici addetti, nell'ambito delle rispettive competenze e mansioni sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai sensi della responsabilità verso terzi.

Salvo quanto previsto dal D.Lgs. 494/96 e successive modifiche e integrazioni, ai cantieri si applicano le seguenti disposizioni:

- a) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia. Gli impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dalla competente AUSL ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
- b) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
- c) ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero per tutta la durata dei lavori da materiali inutili o dannosi. Inoltre deve essere dotato di segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale;

- d) i materiali di risulta o derivanti dalle demolizione devono essere movimentati solo a seguito di bagnatura o a mezzo di appositi recipienti per evitare il sollevamento delle polveri. Gli interventi su manufatti prospicienti le aree pubbliche o aperte al pubblico possono essere effettuate solamente con l'ausilio di opportune protezioni che impediscano la propagazione della polvere;
- e) nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, inoltre, le recinzioni, anche provvisorie devono garantire decoro e sicurezza per i cittadini.

Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente Articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

### **Articolo 136 - Rinvenimenti e salvaguardia dei ritrovamenti archeologici**

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti preposti, dandone immediata comunicazione allo sportello unico per l'edilizia che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate.

### **Articolo 137 - Vigilanza sull'esecuzione dei lavori**

Nel corso dell'esecuzione dei lavori, lo sportello unico per l'edilizia esercita i controlli sulle opere in corso come indicato nel presente Regolamento.

I controlli sono volti a verificare che:

- a) le opere siano realizzate in conformità ai titoli abilitativi ottenuti o presentati;
- b) i cantieri presentino i requisiti richiesti dalla normativa vigente per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori.

A tal fine nei cantieri devono essere messe a disposizione e conservate copia della Denuncia di inizio attività presentata e copia del Permesso di costruire, corredate dai relativi elaborati grafici.

Nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente l'indicazione dell'opera, gli estremi

del titolo abilitativo, del titolare dello stesso, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile di cantiere, del direttore dei lavori, degli installatori, delle figure di cui al D.Lgs 494/96 e successive modificazioni ed integrazioni. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Qualora nel corso dei controlli sia accertata l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato e che non rientrino nei casi di varianti minori in corso d'opera, si procederà all'avvio di apposito procedimento canzonatorio ai termini di legge.

In caso di interruzione dei lavori, devono essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro.

In mancanza di dette precauzioni, l'Amministrazione comunale ingiunge l'assunzione delle misure ritenute opportune.

### **Articolo 138 - Comunicazione di fine lavori**

L'ultimazione dei lavori è comunicata al responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro cinque giorni e sottoscritta dal titolare dell'atto abilitativo, dal direttore lavori e dall'esecutore.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il Certificato di conformità edilizia e agibilità. L'eventuale diniego alla suddetta richiesta fa venire meno tale presunzione.

### ***SEZIONE VI – Verifica della conformità edilizia e agibilità***

### **Articolo 139 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato**

Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato di scheda tecnica descrittiva articolata per le diverse unità immobiliari, che riporta:

- a) i dati catastali ed urbanistici utili all'individuazione;
- b) i dati metrici e dimensionali;
- c) le prestazioni fornite in ordine ai requisiti tecnici, con le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti cogenti;

d) gli estremi di tutti i provvedimenti comunali, i titoli abilitativi relativi all'immobile.

La scheda tecnica contiene apposita dichiarazione comprovante:

- a) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, nel rispetto della normativa vigente;
- b) che siano stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera;
- c) la conformità dell'opera al progetto approvato o presentato e alle eventuali varianti.

Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le certificazioni previste dalla normativa vigente:

- a) collaudo delle opere in cemento armato o metalliche, ove presenti;
- b) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza di copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF.) o dichiarazione sottoscritta dal titolare dell'atto abilitativo e dal direttore dei lavori che ne attesti l'esenzione;
- c) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. In tale dichiarazione l'esecutore e il direttore lavori certificano sotto la propria responsabilità, ciascuno per la propria competenza, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata presso l'Amministrazione comunale;
- d) dichiarazione di conformità degli impianti installati ai sensi della L. 46/90 e relativi allegati obbligatori, in cui si dichiara l'utilizzo di materiali certificati e la loro messa in opera a regola d'arte;
- e) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del DPR 203/88;
- f) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura pubblica per gli insediamenti civili o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque secondo le disposizioni vigenti;
- g) dichiarazione redatta da tecnico abilitato da cui risulti che le opere sono state realizzate nel rispetto della L. 13/89;
- h) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.

La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per effetti dell'art. 481 del Codice Penale, da professionista abilitato.

Ai fini della compilazione della scheda tecnica, lo sportello unico per l'edilizia deve fornire al progettista i dati in possesso dell'Amministrazione che verranno richiesti.

La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'interno fabbricato.

### **Articolo 140 - Certificato di conformità edilizia e agibilità**

Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati. Sono soggetti al rilascio del Certificato gli interventi di nuova costruzione di ampliamento e di ristrutturazione edilizia.

Sono tenuti a richiedere il rilascio del Certificato i titolari del Permesso di costruire o coloro che hanno presentato Denuncia di inizio attività (e i loro successori o aventi titolo) relativi ad interventi classificati al precedente comma. Per gli altri interventi non classificati nel secondo comma, la dichiarazione di conformità contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 139 del presente Regolamento sostituisce il Certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa all'Amministrazione comunale entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, corredata della richiesta di accatastamento o ricevuta dell'avvenuto di accatastamento dell'immobile.

Il Certificato di conformità edilizia e agibilità sostituisce il certificato diagibilità di cui al DPR 380/2001, fatte salve le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla normativa vigente.

## **Articolo 141 - Procedimento per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità**

Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo presenta allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità, corredata di:

- a) richiesta di accatastamento o ricevuta dell'avvenuto accatastamento dell'immobile, quando prevista. Lo sportello unico per l'edilizia provvede a trasmettere agli uffici catastali la richiesta a seguito del rilascio del Certificato di conformità e agibilità;
- b) copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati.

Il responsabile del procedimento può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla data di presentazione della richiesta, documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o non autonomamente acquisibili dalla stessa. La richiesta di integrazione interrompe il termine per il rilascio del Certificato, il quale ricomincia a decorrere per intero dal completo ricevimento degli atti.

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

I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo sportello unico per l'edilizia entro il termine previsto per il rilascio del Certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati, nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, secondo la normativa vigente.

I controlli sono svolti dallo sportello unico per l'edilizia secondo l'ordine di presentazione delle domande.

Decorso inutilmente il termine previsto per il rilascio del Certificato, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva sostituisce il Certificato di conformità edilizia e agibilità. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia riferisce annualmente alla Giunta comunale in merito agli interventi per i quali non si è provveduto al controllo sull'opera eseguita e alle relative motivazioni.

La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 1265/34.

### **Articolo 142 - Dichiarazione di inagibilità**

L'amministrazione comunale ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche o di sicurezza.

Per le abitazioni esistenti, può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, qualora ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) degrado delle strutture e degli impianti tale da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) alloggio improprio, ovvero in luoghi senza i requisiti minimi igienici e sanitari;
- c) insufficienti requisiti dimensionali di superficie o di altezza;
- d) insufficienti condizioni di areazione, ventilazione e illuminazione;
- e) mancata disponibilità di acqua potabile;
- f) assenza di servizi igienici;
- g) mancato allacciamento alla fognatura ove esistente, o ad altro idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue.

Per le nuove costruzioni e per le abitazioni oggetto di intervento di recupero a seguito dell'entrata in vigore del presente Regolamento, l'ordinanza di sospensione dell'uso del fabbricato è emanata anche nel caso di difformità dell'opera a quanto previsto dal presente Regolamento stesso o a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

### **SEZIONE VII – Richiesta di riesame dei titoli abilitativi**

### **Articolo 143 - Pubblicità dei titoli abilitativi**

Chiunque può prendere visione presso lo sportello unico dell'edilizia dei Permessi di costruire rilasciati e delle Denuncie di inizio attività presentate e i

relativi allegati ed elaborati progettuali e convenzioni e chiedere il rilascio di copia degli stessi.

### **Articolo 144 - Riesame del permesso di costruire**

Entro dodici mesi dal rilascio del Permesso di costruire chiunque può chiederne all'Amministrazione il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del Permesso stesso.

L'Amministrazione, valutata l'ammissibilità della richiesta e la fondatezza dei vizi di legittimità indicati nell'esposto, ha la facoltà di richiedere allo sportello unico per l'edilizia di provvedere al riesame del Permesso di costruire.

Il responsabile dello sportello unico redige apposita relazione in merito:

- a) all'avvenuto accertamento e meno dei vizi di legittimità contestati;
- b) alla possibilità di sanare i vizi riscontrati;
- c) all'esistenza di un interesse concreto e attuale all'annullamento del Permesso di costruire, in considerazione dell'interesse pubblico o privato.

L'Amministrazione, nei successivi quindici giorni ha la facoltà di avviare il formale procedimento di riesame, contestando al titolare del Permesso, al progettista e al costruttore i vizi riscontrati, assegnando a questi un termine di trenta giorni per esprimere le proprie deduzioni. Dell'avvio del procedimento è data comunicazione al soggetto che ha richiesto il riesame, ai sensi della L. 241/90. Trascorso il termine di cui al precedente comma, l'Amministrazione assume le proprie determinazioni conclusive in merito all'annullamento o meno del Permesso di costruire, tenuto conto delle eventuali deduzioni degli interessati.

### **Articolo 145 - Riesame della Denuncia di inizio attività**

Nel casi di presentazione di Denuncia di inizio attività chiunque può richiedere all'amministrazione la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione a alla pianificazione territoriale e urbanistica vigenti.

L'amministrazione, valutata l'ammissibilità della richiesta e la fondatezza dei vizi di legittimità indicati nell'esposto, ha la facoltà di richiedere allo sportello unico per l'edilizia di provvedere al controllo delle opere in corso secondo le disposizioni contenute nel presente Regolamento.

## ***SEZIONE VIII - Strumenti urbanistici attuativi***

### **Articolo 146 - Opere pubbliche di competenza comunale**

Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di concessione o autorizzazione. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui alla L. 11/2/94 n. 109 e successive modificazioni e al relativo regolamento di attuazione.

Gli Uffici Comunali competenti effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici.

### **Articolo 147 - Progetti e programmi per settori specifici**

In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio comunale, adotta, ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare:

- a) per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
- b) per le zone di recupero;
- c) per le zone verdi;
- d) per l'arredo urbano ed il colore;
- e) per la viabilità ed il traffico;
- f) per la valorizzazione commerciale;
- g) per la circolazione dei portatori di handicap.

Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative, in quanto applicabili. Tale

verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

## **Articolo 148 - Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi**

I Piani Urbanistici Attuativi devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:

- a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
- b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- c) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983;
- d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- e) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrate o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
- f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: numerazione delle unità di intervento, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;

- h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
- i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
- j) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- k) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
- l) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con gli indici del POC, e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- m) dichiarazione del sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/2004; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato; in area dichiarata sismica;
- n) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili;
- o) schema di convenzione.

Alla richiesta devono inoltre essere allegati gli ulteriori elaborati tecnici eventualmente richiesti ai sensi delle Norme del PSC o del POC, in particolare, ove richiesto: indagine sul livello di inquinamento acustico preesistente e atteso nella zona interessata ai fini del rispetto delle soglie prescritte, verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento dei reflui della zona interessata rispetto ai nuovi carichi previsti, ecc.. Per i piani di iniziativa pubblica non sono richiesti gli elementi di cui ai punti f) e m).

Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera o) deve contenere:

- i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n);
- le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;
- nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
- gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.

Alla proposta di PUA possono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i seguenti pareri o autorizzazioni da Enti diversi:

- a) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti;
- b) Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
- c) Autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù;
- d) Approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto i) del comma 1 da parte delle aziende fornitrice dei servizi;
- e) Parere preventivo dell'Azienda USL, sotto il profilo sanitario e igienico-ambientale, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 4/5/1982 n.19 e succ. modificazioni;
- f) Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 1 e 2 devono essere presentati in cinque copie firmate da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti. Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica firma quale proponente il Sindaco.

**Articolo 149 - Elementi costitutivi dei Piani di Investimento  
in Azienda Agricola (PIA)**

I Piani di Investimento in Azienda Agricola devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:

- a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
- b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
- c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- d) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- e) relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede la concessione;
- f) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede il Permesso di costruire;
- g) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
- h) obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
- i) orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
- j) condizioni di commercializzazione previste;
- k) programma di investimenti e piano dei finanziamenti;
- l) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;
- m) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a

mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PIA; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al sub ingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso; l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione; le sanzioni convenzionali a carico del richiedente per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.

## **Articolo 150 - Domanda e procedure di valutazione dei Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata**

Condizione preliminare per l'approvazione di un PUA, qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel POC vigente.

Verificate le condizioni di cui al primo comma l'avente o gli aventi titolo inoltrano all'Amministrazione apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e spese postali, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano.

A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

Il responsabile del procedimento verifica:

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
- c) che la proposta di Piano sia conforme al RUE e al POC vigente ovvero comporti varianti a quest'ultimo, comunque nei limiti del rispetto del PSC;
- d) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive.

Gli Uffici comunali competenti valutano inoltre, dal punto di vista degli interessi della collettività, rappresentati dall'Amministrazione Comunale:

- a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
- b) che proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;
- c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.

Il responsabile del procedimento:

- a) svolge personalmente le verifiche di cui al comma 2;
- b) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
- c) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi, le valutazioni di cui al comma 5.

Entro il termine di giorni 15 dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 4. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.

La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.

Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5, provvede:

- a) a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;

b) oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 9 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

### **Articolo 151 - Procedure di valutazione dei Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica**

Per i Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica tiene luogo della domanda la delibera della Giunta comunale con cui si avvia il procedimento di approvazione. La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui al comma 5 del precedente articolo da parte degli Uffici comunali competenti.

Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dal Consiglio Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge.

### **Articolo 152 - Approvazione e validità dei Piani urbanistici attuativi**

I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso la Segreteria del Comune per la durata di giorni 30 consecutivi. Per i PUA di iniziativa pubblica il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale. Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

I proprietari di immobili interessati dal Piano possono presentare opposizione entro il termine perentorio di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

I Piani Urbanistici Attuativi che comportino varianti al POC sono inviati, contemporaneamente al deposito, alla Provincia ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000.

Decorso il termine di cui al comma 2, e fatti salvi i termini di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 per i casi di cui al comma precedente, il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e opposizioni pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni.

Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi.

Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziata ed ultimata le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme a quel momento vigenti.

Per i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.

Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.

Durante l'attuazione del Piano, il responsabile del Settore, dopo il favorevole collaudo di opere di urbanizzazione per un valore pari al almeno il 60% del totale previsto in convenzione, autorizza lo svincolo del 50% della cauzione.

Al favorevole collaudo del totale delle opere previste, il responsabile del Settore autorizza lo svincolo del restante 50% della cauzione.

## TITOLO VI – REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

### **Articolo 153 - Requisiti cogenti e volontari**

Il Rilascio del Permesso di costruire e la presentazione della Denuncia di inizio attività sono subordinati ai requisiti cogenti, in conformità degli atti di indirizzo del Consiglio regionale. I requisiti cogenti sono tesi a soddisfare le esigenze previste dalla legislazione vigente in materia di sicurezza, igiene, benessere ambientale, fruibilità, mobilità e risparmio energetico.

Le opere edilizie possono inoltre essere conformi ai requisiti volontari tesi a garantire una più elevata qualità delle opere edilizie. I requisiti volontari consentono di dimostrare una maggiore qualificazione delle opere edilizie, attraverso il raggiungimento di livelli di prestazione superiori o requisiti aggiuntivi rispetto a quelli cogenti.

I requisiti cogenti e volontari sono formulati in termini prestazionali e sono definiti, secondo parametri oggetti e misurabili, avendo riguardo alle esigenze da soddisfare, alle tipologie d'intervento, alle destinazioni d'uso e ai livelli di prestazione.

I requisiti cogenti e volontari fanno riferimento al regolamento edilizio tipo regionale, di cui alla Delibera di Giunta Regionale n° 592 del 28/2/95 e successive modificazioni ed integrazioni (DGR 268 del 22/2/2000).

Fino alla approvazione da parte del Consiglio Regionale degli "Atti di indirizzo" di cui all'art. 34 comma 1 della L.R. 31/2000 e successive modifiche ed integrazioni che recepisca quanto definito dalla L.R. 10/2003, i requisiti cogenti e volontari allegati al presente Regolamento hanno valore di atto di indirizzo e coordinamento tecnico.

## **Articolo 154 - Insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute**

Per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con la delibera di Giunta Regionale n° 477 del 21/02/95, il titolo abilitativo è subordinato:

- a) al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- b) all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame preventivo del progetto previsto dall'art. 19 primo comma lettera h) bis della L.R. 19/1982;
- c) al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito di eventuali procedure in materia di valutazione di impatto ambientale o di autorizzazione integrata ambientale.

Al fine di acquisire il parere preventivo previsto alla lettera b) del precedente comma, il richiedente presenta copia dei progetti alle strutture competenti della AUSL o dell'ARPA.

L'esame è effettuato in modo integrato dalle strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA entro il termine di trenta giorni dal ricevimento degli atti. Il termine è sospeso una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere per intero alla data del completo ricevimento dei documenti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una conferenza di servizi, la quale si esprime entro trenta giorni.

## **Articolo 155 - Normativa tecnica sugli aspetti strutturali delle costruzioni**

All'interno del territorio comunale si applicano le norme contenute negli art. 55, 56, 57 e 83 del DPR 380/2001. Per gli interventi sugli edifici esistenti o loro parti, la Denuncia di inizio attività e il Permesso di costruire devono essere corredati da elaborati tecnici che dimostrino che gli interventi siano idonei a realizzare:

- a) un miglioramento strutturale, nei casi che interessino una parte limitata del manufatto;

b) un consolidamento strutturale, delle singole parti e dell'intera costruzione, nei casi di un complesso di opere che risultino necessarie ai sensi delle norme tecniche di cui all'art. 52 del DPR 380/2001.

## **Articolo 156 - Disposizioni per la tutela dell'inquinamento acustico**

Ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico (L.n. 447/1995) e della L.R. 9.5.2001 n. 15 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico", il Comune con deliberazione consiliare n. 20 del 11/06/2004 ha approvato la classificazione del territorio in zone acustiche, a cui vengono assegnati valori di qualità (limiti di rumore) che sono da conseguire nel breve, nel medio e nel lungo periodo con le tecnologie e le metodiche di risanamento disponibili, per realizzare gli obiettivi di tutela previsti dalla Legge. Le disposizioni relative alla suddetta classificazione costituiscono parte integrante del presente Regolamento.

## **TITOLO VII - Disposizioni Transitorie**

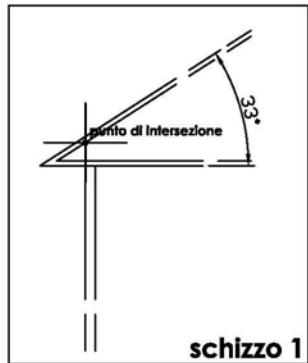
### **Articolo 157 - Tolleranze**

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano il 2% delle misure lineari di larghezza, lunghezza e dell'altezza del fabbricato prescritte, con un massimo di 15 cm. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.

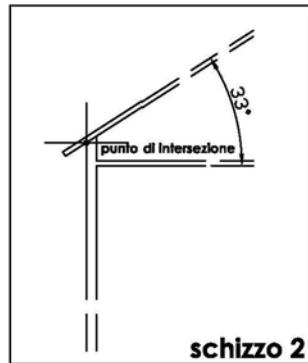
La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla legge 1089/39 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

**ALLEGATO "A" - SCHIZZI ESEMPLIFICATIVI PER  
IL CALCOLO DELL'ALTEZZA DI UN EDIFICIO**

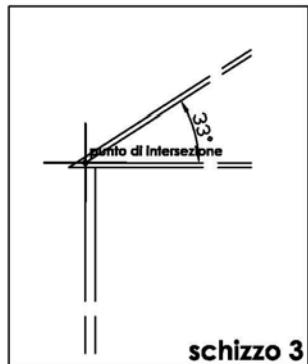
esemplificazioni per altezza di un fronte



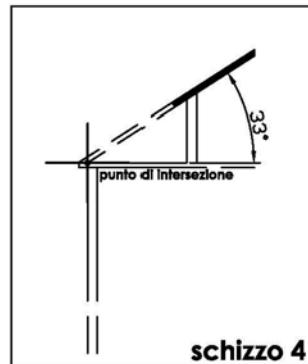
schizzo 1



schizzo 2



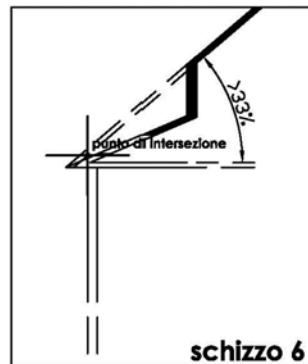
schizzo 3



schizzo 4



schizzo 5



schizzo 6

**ALLEGATO "A" - SCHIZZI ESEMPLIFICATIVI PER  
IL CALCOLO DELL'ALTEZZA DI UN EDIFICIO**

alcune esemplificazioni per calcolo fronti a altezza variabile

