Comune di Montelanico

Provincia di Roma

AREA TECNICA

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Parte Prima

NORME DI PRINCIPIO

Testo Coordinato con Note della Provincia Di Roma - Prot 174629 /2009

Tipologia di scrittura

Nella presente parte del Regolamento Edilizio ---- Testo originale

opere di manutenzione ordinaria. --- Testo aggiunto

~~ubicazione del cantiere~~ -- Testo eliminato

Redattore: *Arch. Mauro Taddei* *REVISIONE UTC* *Aprile 2010*

PARTE PRIMA
NORME DI PRINCIPIO

TITOLO I
NORME PRELIMINARI

Articolo 1
OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
AUTONOMIA NORMATIVA

1. Nell'ambito dell'autonomia statutaria e normativa del Comune, il Regolamento Edilizio (R.E.) individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia ed urbanistica nel rispetto dei principi di semplificazione normativa, del decentramento dei livelli di decisione, della semplificazione amministrativa, nonché dei principi di cui al successivo Titolo II .

2. Il Comune esercita la potestà regolamentare nelle materie oggetto del presente Regolamento in osservanza dei principi legislativi che costituiscono limite inderogabile per l'autonomia normativa.

Articolo 2
OGGETTO

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

2. Il R.E. si applica all'intero territorio comunale .

3. Ai fini del presente R.E. :

a) per **opera edilizia** si intende il risultato di un'attività di costruzione o di modificazione fisica relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili ;
b) per **processo edilizio** si intende l'insieme di tutte le attività preordinate alla trasformazione strutturale e funzionale del territorio , naturale ed edificato, che inizia con l'accertamento della fattibilità dell'opera e si conclude con le verifiche finali sull'intervento effettuato ;
c) per **operatori** si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo partecipano al processo edilizio .

Articolo 3
CONTENUTI

1. Il R.E., in armonia con le previsioni degli strumenti urbanistici generali, delle relative norme tecniche di attuazione, della legislazione statale e regionale in materia, contiene le norme comunali riguardanti :

- l'attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio ;
- le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale ;
- le lottizzazioni di aree ed ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale, con esclusione delle normali operazioni agricole e delle attività estrattive.

2. In particolare il R.E. definisce:

a) il procedimento relativo al rilascio del parere preventivo, del permesso di costruire, del certificato di agibilità ;
b) il procedimento relativo alla presentazione della denuncia di inizio attività ;
c) le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento delle commissioni consultive in materia di edilizia ed urbanistica , se istituite ;
d) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
e) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
f) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
g) i requisiti e le specifiche di prestazione cui devono rispondere le realizzazioni di cui al precedente 1° comma del presente articolo ;
h) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

3. Il presente Regolamento contiene :

a) disposizioni di carattere obbligatorio desunte da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale, nonché riferimenti e rimandi a dette norme prevalenti;
b) disposizioni desunte da norme di livello nazionale o regionale che non prevalgono direttamente sulle norme locali;
c) riferimenti e rimandi a norme di livello nazionale o regionale che prevalgono direttamente sulle norme locali;
d) disposizioni obbligatorie di natura ed interesse eminentemente locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio comunale ed alla loro ordinata organizzazione e gestione;
e) linee guida finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di determinate attività edilizie;
f) allegati relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica.

4. Le disposizioni, o i riferimenti e rimandi, di cui al precedente comma 3 - lettera "a" sono riportati al solo fine della miglior completezza e comprensione del Regolamento, essendo tali norme obbligatorie ed operanti a prescindere del loro recepimento nella norma locale. Esse possono essere modificate solo da atti di livello pari o superiore al provvedimento che le ha istituite. In tal caso la nuova norma deve intendersi automaticamente introdotta nel presente Regolamento, a farne parte integrante, in sostituzione di quella modificata, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del comune. Parimenti devono intendersi introdotte nel presente Regolamento, a farne parte integrante, le ulteriori disposizioni esplicitamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate dopo la sua approvazione. Nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate, anche in assenza di esplicito atto di rettifica da parte del comune, i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva.

5. Le norme di cui al precedente comma 3 - lettera "b" sono desunte da disposizioni nazionali e regionali che, non prevalendo sulle norme locali, non potrebbero altrimenti trovare applicazione sul territorio comunale. Dette norme sono da considerarsi a tutti gli effetti norme locali che non conservano alcun legame con le disposizioni nazionali o regionali da cui sono desunte. L'eventuale modifica od integrazione di queste

ultime non ha pertanto alcun effetto sulle norme del presente Regolamento fino al momento in cui il medesimo non sia modificato od integrato al fine di recepirle esplicitamente.

6. I riferimenti ed i rimandi di cui al precedente comma 3 - lettera “c” sono riportati al fine di regolamentare specifiche materie mediante altre ed autonome fonti normative di livello nazionale e regionale che, altrimenti, non troverebbero applicazione sul territorio comunale. Nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate, i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento, anche in assenza di esplicito atto di recepimento, si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva.

7. Le norme di cui al precedente comma 3 - lettera “d” sono proprie del presente Regolamento e non hanno alcuna dipendenza, diretta od indiretta, da altre fonti normative. Dette norme rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con deliberazione del competente organo del comune, secondo i vigenti ordinamenti, o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti. Ogni parte del presente Regolamento che non sia esplicitamente riconducibile ai casi di cui alle lettere “a”, “b”, “c” ed “e” del precedente comma 3 deve intendersi ricondotta al caso di cui alla lettera “d”.

8. Le linee guida di cui al precedente comma 3 - lettera “e” sono proprie del presente Regolamento e non hanno alcuna dipendenza, diretta od indiretta, da altre fonti normative. Dette linee hanno valore semplicemente indicativo ed assumono valore prescrittivo solo nei casi in cui ciò sia espressamente disposto dal presente Regolamento. Esse rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con deliberazione del competente organo del comune, secondo il vigente ordinamento, o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.

9. Gli allegati relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica sono contraddistinti con le lettere :

- "A" - Tecniche di intervento ammesse in assenza di specifica progettazione sugli edifici sottoposti a particolare tutela e sugli edifici ubicati nel Centro Storico ;
- "B" - Disciplina per la realizzazione di strutture temporanee;
- "C" - Linee guida e raccomandazioni progettuali per l’uso efficiente dell’energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e assimilate negli edifici nelle aree di trasformazione e sviluppo urbano, nelle nuove edificazioni e nelle estese ristrutturazioni;
- "D" - Modalità di progettazione e collaudo delle stazioni radiobase di telefonia cellulare.
- “E” - Disposizioni applicative in materia di Barriere Architettoniche in edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi.
- “F” - Modulistica.

10. E’ facoltà dell’amministrazione comunale approvare specifici regolamenti volti ad ottenere obiettivi di qualità negli interventi di riqualificazione ambientale, di recupero del patrimonio edilizio ed in generale dell’ambiente urbano, di aree di particolare interesse appositamente perimetrate. Tali discipline costituiscono sviluppi operativi del presente Regolamento di cui, una volta approvate, entrano a far parte integrante .

11. Per avvalersi della facoltà di cui al comma precedente, l’amministrazione comunale seguirà la procedura di approvazione dei regolamenti comunali in conformità alle vigenti disposizioni contenute nello Statuto comunale e nella legislazione che regola l’ordinamento ed il funzionamento degli Enti Locali .

Articolo 4
COMPETENZE

1. Nel processo edilizio, come definito dal precedente art. 2, sono coinvolte ed integrate le attività di soggetti privati, dei soggetti che esercitano funzioni di pubblico servizio e/o di pubblica necessità, nonché di coloro che esplicano funzioni pubbliche, secondo quanto stabilito dal vigente ordinamento giuridico .

2. Il Comune esercita le seguenti funzioni in materia edilizia:

a) emana gli atti a contenuto normativo e generale, nonché le disposizioni di dettaglio;
b) svolge il compito di verifica e di vigilanza sulla conformità del processo edilizio alle norme urbanistiche ed edilizie nazionali e locali;
c) facilita l'attività degli attori del processo edilizio anche in sede di accordi procedimentali e di conferenza dei servizi;
d) promuove il coordinamento tra i soggetti pubblici e privati, anche in relazione alla sottoscrizione di accordi e protocolli, secondo i principi di semplificazione di cui alla legge ed al presente Regolamento;
e) garantisce il periodico aggiornamento delle norme di cui al presente Regolamento eventualmente istituendo una commissione di monitoraggio sull'applicazione della normativa, con il compito di elaborare anche proposte di revisione delle norme stesse e della loro applicazione;
f) garantisce l'informazione secondo quanto previsto dal presente Regolamento e dalle altre disposizioni vigenti in materia di diritto di informazione dei cittadini;
g) promuove, secondo quanto previsto dall'ordinamento, l'erogazione di servizi di consulenza tecnica ed amministrativa, d'intesa e secondo la richiesta da parte dei professionisti;
h) ispira la propria azione amministrativa ai principi di cui al successivo articolo 5 del presente Regolamento.

3. La Giunta Comunale, salvo diverse disposizioni dello Statuto comunale o della vigente legislazione in materia di ordinamento degli enti locali, determina con proprio atto le norme di dettaglio definite nella seconda parte del presente Regolamento. Tali disposizioni sono parte integrante del Regolamento Edilizio.

4. Restano di competenza del Responsabile dell'Area Tecnica, secondo le competenze fissate dallo Statuto comunale e/o dal vigente ordinamento degli enti locali, le disposizioni tecnico organizzative relative alla definizione della modulistica, alla gestione dell'informazione, al raccordo con gli altri settori e/o aree comunali, ai criteri per l'effettuazione dei controlli nonché ad ogni altro aspetto di carattere organizzativo e gestionale finalizzato alla materiale applicazione delle norme del presente Regolamento. Tali disposizioni, una volta approvate ed adeguatamente pubblicizzate, andranno a costituire la terza parte del presente Regolamento, di cui costituiranno parte integrante .

TITOLO II
PRINCIPI

Articolo 5
Principi

1. L'attività amministrativa disciplinata dal presente Regolamento è improntata ai seguenti principi:

a) sussidiarietà ed integrazione delle attività pubbliche e private;
b) valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
c) ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
d) tutela dell'affidamento del privato;
e) semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa, anche nell'esercizio dei poteri di autotutela;
f) conservazione dell'atto amministrativo, anche attraverso la modifica dei contenuti dell'atto che non siano incidenti sulla struttura del medesimo;
g) valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa ;
h) competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione;
i) sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche nelle eventuali sedi decentrate pubbliche e private;
j) potenziamento delle informazioni ai cittadini ed alle categorie economiche e professionali.

4. Le disposizioni del presente Regolamento sono applicate secondo i principi previsti dal precedente comma 1.

5. I controlli e la vigilanza sull'attività edilizia vengono effettuati secondo gli indirizzi del Consiglio Comunale, gli orientamenti espressi dalla Giunta, i criteri fissati con determinazione dirigenziale. Il Consiglio comunale può richiedere la presentazione di relazioni periodiche in ordine allo svolgimento e agli esiti dell'attività stessa.

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

Articolo 6
Rapporti tra Settori dell'Amministrazione comunale

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

Articolo 7
Organi consultivi

1. Il Comune ha la facoltà di avvalersi di commissioni consultive, se istituite ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, in relazione al profilo della valutazione estetica, morfologica, della qualità urbana e architettonica delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano, naturale e paesaggistico, secondo quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio .

Articolo 8
Soggetti pubblici e privati coinvolti nel processo edilizio

1. I soggetti che attuano, secondo le indicazioni del presente Regolamento, la trasformazione strutturale e funzionale del territorio e dell'edificato sono i protagonisti del processo edilizio, come definito nell precedente art. 2, comma 3.

2. Nel processo edilizio intervengono anche i soggetti esercenti servizi di pubblica necessità, fra i quali il/i progettista/i, i tecnici rilevatori, il direttore lavori, pubblici ufficiali.

3. I soggetti di cui al comma 2 svolgono le competenze loro attribuite dalla legge, dal presente Regolamento, dagli atti generali e convenzionali anche definiti d'intesa con gli ordinamenti professionali.

4. Nella gestione del processo edilizio il Comune può avvalersi di Aziende pubbliche e private aventi compiti di natura tecnica, strumentali e di consulenza, ed in particolare le aziende sanitarie, l'agenzia regionale per l'ambiente e gli altri soggetti indicati dalla legge e dal presente Regolamento.

5. Il Comune esercita poteri di direttiva e di coordinamento nei confronti dei soggetti di cui al precedente comma 4, nonché promuove la collaborazione con le Pubbliche Amministrazioni competenti nel processo edilizio e ne garantisce la partecipazione secondo quanto stabilito dalla legge e dal presente Regolamento.

Art. 9
Rispetto dei diritti di terzi

1. In ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni del medesimo sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

TITOLO III
DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI E INTERVENTI

CAPO I
OGGETTI EDILIZI

Articolo 10
DEFINIZIONI

1. Per **Unità Immobiliare (Ui)** si intende la più elementare aggregazione di vani edilizi ordinariamente coincidente con la partizione catastale, avente caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale , che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su un pianerottolo, cortile, terrazza .

2. Per **Vano** si intende lo spazio coperto , delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani , salvo che uno di essi , per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro .

3. Per **Stanza o Vano utile** si intende il vano compreso nell'abitazione che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camera da letto, sala da pranzo, studi, salotti, eccetera) nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra .

4. Per **Vani accessori** si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, eccetera nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti su indicati per essere considerata stanza .

5. Per **Edificio (Ed)** o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta :
- comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie,
- avente autonomia strutturale e funzionale ed individuata da uno o più numeri civici,
- isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano , senza soluzione di continuità, dalle fondazioni al tetto,
- che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome .

6. Per **Fabbricato residenziale** si intende quell'edificio o quella parte di edificio destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione ;

7. Per **Fabbricato non residenziale** si intende quell'edificio o quella parte di edificio destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale .

8. Per **Organismo edilizio (Oe)** : si intende un'unità immobiliare o un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza. Gli Organismi edilizi sono costituiti da :
a) spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
b) spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria ;
c) spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari) ;
d) locali e vani tecnici aperti o chiusi .

All'Organismo edilizio possono essere associate delle **pertinenze** , relative alla singola unità immobiliare oppure comuni a più unità immobiliari . Tali pertinenze possono essere aperte o chiuse.

9. Per **pertinenze** si considerano le opere che rispondono alle seguenti caratteristiche :

- abbiano carattere accessorio rispetto all'edificio principale, *non siano abitabili e implichino la presenza solo saltuaria di persone.*
- siano preordinate ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale e legate al medesimo da un vincolo durevole e non occasionale ,
- siano funzionalmente ed oggettivamente inserite al servizio dello stesso,
- siano sfornite di un effettivo autonomo valore di mercato ,
- le dimensioni siano modeste in rapporto a quelle dell'edificio principale,
- le dimensioni e le caratteristiche siano tali da non consentire, anche in relazione alle caratteristiche dell'edificio principale, una loro destinazione diversa ed autonoma rispetto all'edificio medesimo .

Gli interventi pertinenziali sono da considerare interventi di nuova costruzione, e quindi subordinati a permesso di costruire, quando corrispondono alle caratteristiche di cui all'art. 3 comma e.6) del DPR 380/01.

10. Per **Isolato (Is)** si intende un complesso di edifici circondato da strade .

11. Per tutti i fini del presente Regolamento si considerano come **Edifici esistenti (Ee)** quelli legittimi o legittimati a seguito di sanatoria edilizia che alla **data di entrata in vigore del Regolamento** stesso risultino esistenti, in corso di costruzione o per i quali sia stato già rilasciato il titolo abilitativo edilizio, anche in sanatoria .

12. Si considerano **Edifici di Nuova Costruzione (Ec)** quelli che non sono classificabili come edifici esistenti ai sensi delle disposizioni del precedente comma . Gli **edifici di nuova costruzione** mantengono detta loro qualificazione anche quando ultimati da tempo, continuando a valere per i medesimi le norme che il presente Regolamento e le norme tecniche di attuazione (N.T.A.) degli strumenti urbanistici prescrivono per le nuove edificazioni. A tali edifici non si applicano le eccezioni, le deroghe e le soluzioni alternative che il presente Regolamento ammette sugli edifici esistenti ed inoltre i medesimi sono sottoposti alle limitazioni di cui al successivo art. 38 del presente Regolamento .

CAPO II
DEFINIZIONE ED APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

Articolo 11
SUPERFICIE TERRITORIALE

1. Per **Superficie Territoriale (St)** , misurata in metri quadrati, si intende la superficie complessiva di un'area a destinazione omogenea di zona (comparto di attuazione), sulla quale il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) si attua mediante intervento urbanistico attuativo (P.P.). Tale area è comprensiva della superficie fondiaria (Sf) e delle aree per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2), , nonché di eventuali aree di rispetto o destinate ad opere di urbanizzazione generale, siano esse esistenti o di progetto .

2. Alla Superficie territoriale si applica si applica l'**indice di utilizzazione territoriale (Ut)** o l'**indice di fabbricabilità territoriale (Ift)** secondo le previsioni e le definizioni del P.R.G. .

Articolo 12
SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI

1. Per **Superficie destinata a servizi pubblici (Sp)** , misurata in metri quadrati, si intende la superficie delle aree da cedere al Comune e destinate alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici. Essa è di norme indicata per le aree di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica e, ove prevista, risulta dalle tabelle e schede che fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. .

Articolo 13
SUPERFICIE FONDIARIA

1. Per **Superficie Fondiaria (Sf)** , misurata in metri quadrati, si intende la superficie suscettibile di edificazione diretta , risultante dalla superficie territoriale (St) con detrazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2) e di altre eventuali superfici di cui agli articoli precedenti .

2. Alla Superficie fondiaria si applica l'**indice di utilizzazione fondiaria (Uf)** o l'**indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)** secondo le previsioni e le definizioni del P.R.G. .

Articolo 14
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

1. Per **Superficie minima di intervento (Sm)** , misurata in metri quadrati, si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto .

2. La superficie minima di intervento è determinata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per ciascuna zona omogenea .

Articolo 15
SUPERFICIE UTILE LORDA

1. Per **Superficie utile lorda (Sul)**, misurata in metri quadrati, si intende la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "*bow window*" , scale o ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto, come definito al comma 11 del successivo successivo art. 29, qualora abitabile o utilizzabile.

2. Non contribuiscono al calcolo della Sul :

a) i porticati a piano terreno pubblici o asserviti ad uso pubblico;
b) i porticati e le logge ad uso privato, come definiti dal successivo art. 21, *sempre che la superficie laterali sia aperta almeno per il 50% della somma delle superfici laterali stesse e* limitatamente ad una quota della loro superficie complessivamente non superiore al 25% della Sul interessata dal progetto;
c) i balconi a sbalzo e le terrazze scoperte;
d) i volumi tecnici, come definiti al successivo art. 18, emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie ;
e) i piani completamente interrati come definiti al comma 6 del successivo art. 29 *e destinati ad accessori;*
f) le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta .

~~3. Contribuiscono al calcolo della Sul , con una quota pari al 50% (cinquanta per cento) della loro entità, i porticati ad uso condominiale ed il piano seminterrato come definito al comma 5 del successivo art. 29 .~~

4. Al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, nel calcolo della Sul degli edifici non vanno computati, se superiori a 30 cm e per la sola quota eccedente tale misura, gli spessori delle pareti, *fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri, le serre solari nei limiti previsti dal successivo art. 316 e gli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, alla captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno, ai sensi della L.R. 6/08.*~~ dei solai nonché delle serre solari e delle torri del vento.~~ Il contenimento del consumo energetico conseguente ai suddetti maggiori spessori, in ogni caso, deve essere dettagliatamente dimostrato mediante un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi e redatta in conformità alle vigenti disposizioni di legge, che costituisce parte integrante della documentazione necessaria al rilascio del titolo abilitativo .

Articolo 16
VOLUME

1. Per **Volume Lordo (Vl)** , misurato in metri cubi, di un fabbricato si intende il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno , di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte .

2. ~~Per **Volume Utile Lordo (Vul)** , misurato in metri cubi, di un fabbricato si intende la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore. Per l'ultimo piano abitabile l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'estradosso del solaio piano di sottotetto o, per piani abitabili con coperture a falde inclinate, l'altezza media dell'estradosso delle falde di copertura relativa alla superficie utile lorda computata.~~

"Per Volume Utile Lordo (Vul). misurato in metri cubi. di un fabbricato si intende il volume di un edificio di cui si tiene conto ai fini del rilascio del permesso di costruire.

Il Volume Utile Lordo dell'edificio è calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote del calpestio di pavimenti o del solaio di copertura.

Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto. l'altezza è misurata dalla media delle altezze delle coperture inclinate.

Sono altresì computati nel volume della costruzione i volumi interrati abitabili o agibili o comunque non destinati ad accessorio di volumi principali. siano questi sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile.

Sono esclusi dal computo dei volumi di cui ai commi precedenti:

a) Il volume accessorio, posto entroterra o seminterrato non oltre 70 cm fuoriterra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dai progetto approvato;

b) Il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml 2,20

Per volume entro le falde del tetto si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto.

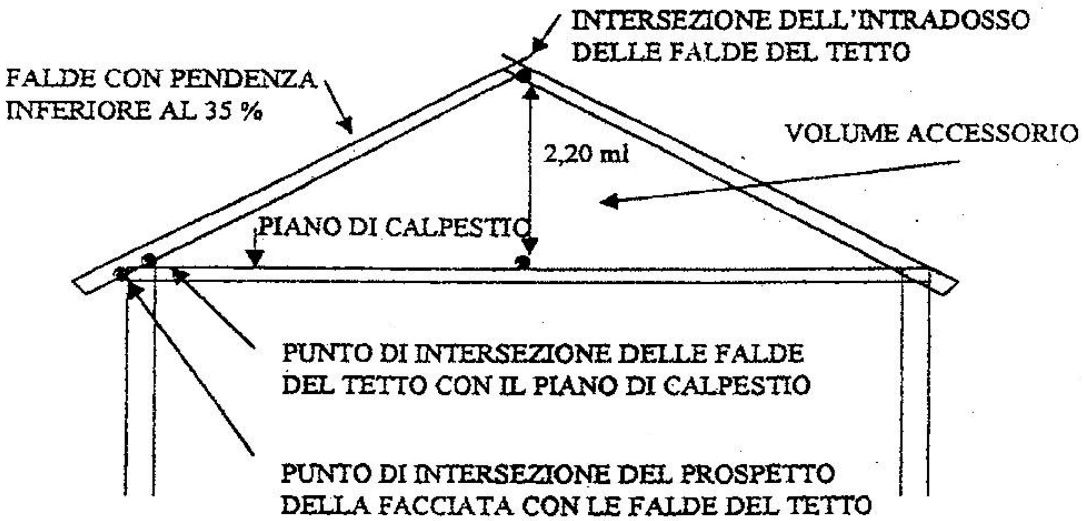
Le falde del tetto, con pendenze non superiori al 35%, devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee d'intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato.

Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea d'intersezione teorica delle due fa/de.

Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato;

La illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto. Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calco/o della cubatura.

Si riporta lo schema esemplificativo di cui all'allegato n. 7 alla circolare regionale 45/REC:



L'ILLUMINAZIONE E/O L'AERAZIONE DEI SOTTOTETTI DEVE ESSERE EFFETTUATA ESCLUSIVAMENTE MEDIANTE ASOLE RICAVATE NELLE FALDE DEL TETTO

c) I volumi tecnici, ovvero quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio, (quali ad esempio extracorse degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione), che non possono essere compresi. per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso. Sono altresì considerati volumi tecnici i vani ascensore realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto a/l'interno del fabbricato.

d) I portici e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito.

e) I porticati (o pilotis,) diversi da quelli di cui al punto precedente. sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per a/meno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.

I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta-.

f) Le pensiline, i balconi, i parapetti, le parti ornamentali e funzionali, quali ad esempio i portali, i cornicioni, le canne fumarie e le scalette esterne a giorno."

g) I parcheggi di pertinenza della residenza, interrati o siti al piano terreno dei fabbricati, ai sensi e secondo le modalità della L 24-3-1989 n. 122:

3. Per **Volume Totale (Vt)** , misurato in metri cubi, di un fabbricato si intende il volume complessivo, misurato vuoto per pieno, di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte , misurato all'esterno .

4. Per **Volume Utile (Vu)** , misurato in metri cubi, si intende il volume ottenuto dal prodotto della superficie utile, come definita al successivo art. 23, per la relativa altezza utile interna , come definita al successivo art. 30 .

5. Per **Volume Esistente (Ve)** si definisce quello legittimamente realizzato, o legittimato a seguito di sanatoria edilizia, esistente alla data di entrata in vigore del presente regolamento e per il quale sia stata comunicata la fine lavori o sia inequivocabilmente accertabile la data di ultimazione .

6. Al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, nel calcolo delle volumetrie degli edifici non vanno computati, se superiori a 30 cm e per la sola quota eccedente tale misura, gli spessori delle pareti, *fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri e, per i solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 cm fino ad un massimo rispettivamente di ulteriori 15 centimetri e 25 centimetri, le serre solari nei limiti previsti dal successivo art. 316 e gli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico. alla captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno, ai sensi della LR 6/08.*

Il contenimento del consumo energetico conseguente ai suddetti maggiori spessori, in ogni caso, deve essere dettagliatamente dimostrato mediante un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi e redatta in conformità alle vigenti disposizioni di legge, che costituisce parte integrante della documentazione necessaria al rilascio del titolo abilitativo .

Articolo 17
CAPACITA' EDIFICATORIA ED INDICI EDILIZI

1. Si definisce come **Capacità edificatoria** di un'area, sia essa già edificata o meno, la massima quantità di Sul , o di Vul secondo le indicazioni delle N.T.A. degli strumenti urbanistici, realizzabile sull'area medesima . La capacità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici e dal presente Regolamento .

2. Si definisce **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda (Sul) massima realizzabile in una determinata zona e la Superficie Territoriale (St) della zona stessa .

3. Si definisce **Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)** il rapporto tra il Volume Utile Lordo (Vul) massimo realizzabile in una determinata zona e la Superficie Territoriale (St) della zona stessa .

4. Si definisce **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda (Sul) massima realizzabile su una determinata area fondiaria e la Superficie Fondiaria (Sf) della stessa .

5. Si definisce **Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)** il rapporto tra il Volume Utile Lordo (Vul) massimo realizzabile su una determinata area fondiaria e la Superficie Fondiaria (Sf) della stessa .

6. Gli indici di utilizzazione territoriale (Ut o Ift) e fondiaria (Uf o Iff) rappresentano la massima capacità edificatoria delle aree qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, servizi, ecc.) ed edilizi (altezze, distanze, ecc.) prescritti dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici e dal presente Regolamento .

7. Lo sfruttamento della capacità edificatoria può avvenire mediante qualsiasi intervento suscettibile di comportare incremento di Sul (o di Vul): nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia , eccetera . Restano fermi, in ogni caso, i limiti prescritti dal P.R.G. o derivanti dall'applicazione del presente Regolamento .

8. La capacità edificatoria può essere limitata o condizionata dall'esistenza di vincoli disciplinati dalle Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici, dalla presenza di alberature oggetto di tutela e da altri vincoli derivanti da norme nazionali o regionali.

9. Gli altri indici e parametri urbanistici eventualmente prescritti dal P.R.G. (numero dei piani, altezza massima degli edifici, distanza minima dai confini, ecc.) costituiscono ulteriori vincoli finalizzati ad orientare la progettazione secondo i criteri stabiliti dal P.R.G. e limitano pertanto le possibili soluzioni progettuali con le quali può conseguirsi l'integrale sfruttamento della capacità edificatoria ammessa sul lotto. Il rispetto sia dell'indice di utilizzazione fondiaria (o indice di fabbricabilità fondiaria) che degli ulteriori indici e parametri stabiliti dal P.R.G., fatte salve le possibilità di deroga previste dalle N.T.A. del P.R.G. e dal presente Regolamento, è in ogni caso condizione essenziale per la conformità dell'intervento alle previsioni del P.R.G. medesimo.

10. Le aree costituenti singoli lotti, su cui computare la capacità edificatoria o la saturazione dell'indice, sono quelle risultanti da certificazione catastale alla data di adozione del Piano Regolatore Generale o delle sue varianti. La stessa data è di riferimento per la conformità degli stati di fatto degli edifici e delle unità immobiliari esistenti, come risultante da licenza/concessione o autorizzazioni o condono edilizio o, in loro assenza, da documentazione catastale, fatti salvi atti successivi a tale data.

11. Nell'applicazione degli indici di zona la capacità edificatoria del terreno deve essere calcolata al netto della Sul o del Vul degli edifici esistenti. Qualora la Sul o il Vul esistenti siano superiori a quelli risultanti dall'applicazione degli indici edilizi (**lotto saturo**) la capacità edificatoria si determina secondo quanto prescritto per gli edifici esistenti al successivo art. 39 del presente Regolamento .

Articolo 18
VOLUMI TECNICI

1. Sono i volumi ed i relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità e rispetto delle vigenti normative degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

2. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici, ad esempio :

a) le cabine elettriche ed i locali caldaia,
b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali,
c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
d) gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere,

f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune,
g) i serbatoi idrici,
h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere,
i) i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento,
j) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
k) gli impianti tecnologici in genere,
l) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

3. I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Articolo 19
SUPERFICIE COPERTA, INDICE DI COPERTURA

1. Per **Superficie coperta (Sq)** , misurata in metri quadrati, si intende la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra, ossia la proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi.

2. Per **Indice di Copertura (Ic)** si intende il rapporto tra la superficie coperta Sq e la superficie fondiaria Sf .

3. Per **Area di sedime** , misurata in metri quadrati, di un edificio si intende la figura piana definita dall'intersezione dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali con il piano o piani di campagna, esclusi gli sporti aggettanti.

4. Per **Superficie verde ad alta permeabilità**, misurata in metri quadrati, si intende la superficie del lotto avente le seguenti caratteristiche :
- per almeno il 50% della quota prevista priva di manufatti sia superficiali, sia interrati, che di pavimentazione ;
- per la restante parte priva di manufatti superficiali, eventualmente anche con la presenza di manufatti interrati purché sovrastati da uno spessore di terreno di almeno ml 1,50 .

Articolo 20
SAGOMA PLANOVOLUMETRICA DELL'EDIFICIO

1. Per **Sagoma planovolumetrica** (o fondamentale) di un edificio si intende la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti e/o delle strutture esterne con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza) e con il piano o piani di campagna, ~~compresi bow-window e volumi tecnici , al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di ml 1,50 .~~ *compresi bow-window, volumi tecnici e balconi.*

2. Non concorrono alla determinazione della sagoma planivolumetrica, ferme restando le limitazioni e le disposizioni previste dal P.R.G :
- ~~i balconi~~, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo, i volumi tecnici, ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono Sul secondo quanto disposto dal precedente art. 15 ,

- la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima,
- il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica.
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando di larghezza non superiore a ml. 3,00;
- le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di 60 cm. rispetto alla situazione preesistente.

Articolo 21
LOGGE E PORTICATI

1. Si definiscono come **logge** gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione .

2. Non sono qualificabili come logge, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche :
- almeno tre lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- almeno 1/4 del perimetro complessivo della loggia sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.

3. Si definiscono come **porticati** le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta*: inoltre costituisce portico lo spazio coperto del fabbricato o con strutture indipendenti o semi dipendenti. in ogni caso aperte almeno su due lati ed aperte per il 50% della superficie costituita dai lati.*

La superficie del portico non può essere superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente. La costruzione del portico è subordinata a titolo oneroso. Per i portici si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, dai confini e dal filo stradale.

Articolo 22
PROSPETTI E FRONTI DELL'EDIFICIO

1. Si definiscono come **prospetti** le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati.

2. Non costituiscono invece **prospetto** le pareti che, seppur perimetrali, prospettino su chiostrine o cortili chiusi completamente interni alla costruzione.

3. Non costituiscono modifica dei prospetti le seguenti opere :
- sostituzione degli infissi , ferme restando le disposizioni particolari contenute nel presente Regolamento;
- riapertura di porte, finestre e simili quando ne sia documentata la preesistenza e semprechè si tratti aperture compatibili con l'assetto generale della facciata, considerata nel suo stato originario o in quello storicizzato;
- le modifiche o rifacimenti delle coperture che non comportino variazione della sagoma secondo quanto disposto dal presente Regolamento.

4. Per **fronte dell'edificio** si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che o delimitano ; essa, misurata in metri lineari, viene quindi calcolata secondo la distanza tra due punti estremi dell'intero prospetto .

5. Per **altezza delle fronti (Hf)** , misurata in metri lineari, si intende l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi. La **linea di terra** è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva avvenuta. La **linea di copertura** è definita :

a) 5.1 - nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo estradosso del solaio di copertura;

~~b) 5.2 - nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.~~

b) 5.2 nel caso di copertura a falde, con inclinazione inferiore al 35%, in corrispondenza dell'imposta della linea del tetto, intesa come linea d'intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio. Per i fronti nei quali la linea del tetto non sia orizzontale, l'altezza del fronte si misura dalla media dell'intersezione tra il prospetto e le falde stesse.

Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea di imposta del tetto stesso, ovvero dai 2/3 della linea di imposta del tetto quando io stesso non sia orizzontale qualunque sia il fronte interessato. In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici."

Salvo diversa specifica prescrizione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3,00 .

Articolo 23
DEFINIZIONI DI SUPERFICIE PER GLI ORGANISMI EDILIZI RESIDENZIALI

1. Per la funzione abitativa, le superfici degli organismi edilizi sono classificate in **Superficie Utile Abitabile (Su)** e **Superficie Non Residenziale (Snr)** . Le definizioni di Su ed Snr di cui ai punti ed agli articoli successivi valgono ai fini della verifica della potenzialità edificatoria di un lotto . La Su , in particolare, è la superficie che determina la variazione del **carico urbanistico (CU)** e comprende le parti degli edifici utilizzate per le funzioni fondamentali dell'attività che in esse di svolge .

2. Per **Superficie utile abitabile (Su)** , misurata in metri quadrati, si intende la superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, soglie di passaggio da un vano all'altro .

3. Per **Superficie utile esistente (Sue)** , misurata in metri quadrati, si intende la superficie utile legittimamente esistente su un lotto derivante dall'attuazione di titoli abilitativi edilizi.

3. Per **Superficie non residenziale (Snr)** si intende la superficie destinata ad accessori e servizi che contribuisce a migliorare la qualità dell'abitare o la fruizione degli insediamenti senza aumentare il carico urbanistico . Essa, pertanto, è la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio.

4. Sia nel calcolo della Su che nel conteggio della Snr si considerano computabili solo le superfici relative a vani e a spazi aventi altezza utile uguale o superiore a metri lineari 1,80, con riferimento alle disposizioni del successivo art. 30.

5. Sono comunque esclusi dal computo della Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto tra il volume geometrico interno netto V e la superficie utile interna netta S) inferiore a metri 1,70.

6. La **Superficie complessiva (Sc)** è data dalla formula :

Sc = Su + 60% Snr.

Articolo 24
DEFINIZIONI DI SUPERFICIE PER GLI ORGANISMI EDILIZI NON RESIDENZIALI

1. Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in **Superficie Utile (Sn)** e **Superficie Accessoria (Sa)** .

2. Per **Superficie utile (Sn)** , misurata in metri quadrati, si intende la somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

3. Per **Superficie accessoria (Sa)** si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente, come precisato al successivo art. 25 .

4. La **Superficie totale (St)** è data dalla formula :

St = Sn + 60% Sa .

5. Per **Superficie di vendita (Sv)** , misurata in metri quadrati, si intende la superficie destinata alla vendita , compresa quella occupata dai banchi, scaffalature, vetrine e quella dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita . E' esclusa la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione delle merci .

6. Salvo diverse disposizioni delle N.T.A. degli strumenti urbanistici, la superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie di auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a mq 2.500. Per superfici eccedenti tale dimensione, la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino a mq 2.500 e nella misura di 1/4 per la parte eccedente.

7. Ai fini e per gli effetti di quanto disposto al comma precedente, è obbligatoria la sottoscrizione, da parte dell'operatore commerciale o del proprietario e nei confronti del Comune, di un atto di impegno e d'obbligo, stipulato in forma di atto pubblico nonché registrato e trascritto nei modi e nelle forme di legge, che vincoli la

destinazione d'uso dell'esercizio commerciale alla esclusiva vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita .

Articolo 25
SUPERFICI ACCESSORIE DEGLI ORGANISMI EDILIZI

1. Le superfici accessorie (Snr o Sa) sono destinate ad accessori e servizi ; esse contribuiscono a migliorare la qualità dell'abitare o la fruizione degli insediamenti non residenziali senza aumentare il carico urbanistico.

Sono considerati locali accessori quelli non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio soffitte, autorimesse private, depositi, magazzini. archivi morti, ecc. 1 locali accessori non abitabili, che costituiscono pertinenze di locali di abitazione, sono considerati:

a) accessori indiretti quando costituiscono unità immobiliare, a sé stante (cantine, garage, soffitte, deposito, stenditoi, ecc.). I volumi di questi locali accessori, devono essere ubicati comunque nella medesima area edificabile dei volumi principali di cui costituiscono pertinenza.- Per volumi principali si intendono quelli utili, abitabili e/o agibili.

b) accessori diretti quando sono direttamente collegati con ambienti abitabili e/o agibili (cantine, soffitte, ripostigli in genere, ecc.)

2. Le superfici accessorie sono le superfici di pavimento delle seguenti parti degli edifici, destinate ad accessori e servizi:

- vani e spazi di uso comune condominiale (porticati, privati e/o di uso pubblico e pilotis posti al piano terra;
- ~~androni di ingresso,~~ vani scala e vani ascensore esterni alle unità immobiliari interrati e non, tettoie per ricovero auto e bici e altri locali di uso comune);
- cantine;
- locali per impianti tecnologici (centrali termiche, idriche, di climatizzazione, cabine elettriche, locali per contatori elettrici, ecc.);
- soffitte e locali di uso comune a stretto servizio della funzione. ~~Per il vano scala o l'ascensore si considera la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso; per le scale che eccedono il vano, si considera la relativa proiezione;~~
- autorimesse pertinenziali, singole o comuni, fuori terra, entro terra e a tettoia, con relativi spazi di manovra (corselli e rampe se coperti);
- balconi, terrazze e logge. Le logge coperte e aperte su un solo lato vengono computate nella superficie accessoria qualora la profondità sia uguale o inferiore a ml 1,80. Nel caso la profondità superi i ml 1,80 la parte eccedente viene considerata superficie utile;
- percorsi pedonali coperti ;
- altri vani accessori posti all'interrato che non comportino comunque la presenza continuativa di persone in attività lavorativa o di riposo;
- depositi e archivi, solo se interrati e pertinenziali, e non destinati alla funzione principale.

3. I vani di cui al precedente comma 2, se completamente interrati, sono da considerarsi sempre superficie accessoria.

4. Sono da considerarsi superficie accessoria i vani di cui al precedente comma 2 posti ai piani seminterrati, terra e sottotetto solo se:

- ~~sono collegati esclusivamente alle parti comuni ;~~
- hanno altezza utile inferiore o uguale a ml 2,40 ;

- hanno caratteristiche tipologiche di accessorio, quali: aperture con caratteristica di luce avente davanzale non inferiore a ml 1,60 dal piano di calpestio, assenza di bagni, balconi, terrazze in falda, eccetera .

~~5. Uniche eccezioni ammesse alle condizioni di cui al precedente comma 4 sono gli androni di ingresso, le scale e le sale condominiali.~~

6. ~~Nelle tipologie abitative con unica unità immobiliare, le superficie accessorie sono esclusivamente autorimesse e cantine, quest'ultime con le caratteristiche di cui sopra con esclusione del collegamento alle parti comuni ma con accesso esclusivo dall'esterno dell'unità abitativa. Di conseguenza gli stessi vani collocati a piani diversi da quelli interrati, seminterrati, terra e sottotetto sono da considerarsi superficie utile.~~
Nelle tipologie abitative con unica unità immobiliare, le superficie accessorie collocate a piani diversi da quelli interrati, seminterrati, terra e sottotetto sono da considerarsi superficie utile

7. Per le tipologie edilizie monofunzionali, quali alberghi, centri direzionali, palazzi per uffici, attrezzature socio sanitarie e assistenziali, autorimesse pubbliche, sono superfici accessorie le superfici poste ai piani fuori terra o seminterrati relative a spazi di collegamento verticale, autorimesse pertinenziali, porticati privati e/o di uso pubblico, balconi, logge nei limiti di cui al precedente comma 2, cabine elettriche e centrali tecnologiche.

8. Gli spazi dotati di copertura per la protezione di impianti tecnologici privi di chiusure perimetrali (pareti e/o infissi) posti sulle coperture degli edifici sono superfici accessorie.

9. Le superfici accessorie sono determinate, in relazione alle diverse funzioni, dalla capacità edificatoria dei singoli lotti o dalla superficie utile esistente. L'estensione massima delle superfici accessorie è determinata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per ogni zona omogenea *e nei limiti previsti dal comma e.6 dell'art. 3 del DPR 380/01.*

Articolo 26
SUPERFICIE DI TETTOIE E SILOS

1. Le tettoie, negli usi produttivi, quando sono aperte almeno su tre lati, contribuiscono al calcolo della superficie utile per una quota pari al 40% (quaranta per cento) della loro superficie coperta (Sq). Per analogia si utilizza il medesimo criterio per gli altri usi non residenziali.

2. Nella funzione abitativa la superficie delle tettoie è da considerarsi sempre nella superficie non residenziale. *Per le tettoie si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, dai confini e al filo stradale.*

3. Le tettoie sono da computare come superficie accessoria per una quota pari al 100% (cento per cento) della loro superficie coperta (Sq) in tutti gli usi quando sono identificabili come tettoie per ricovero automobili, motociclette, biciclette, eccetera, fino all'incidenza massima dello standard a parcheggio richiesto dal P.R.G. . A tal fine le suddette tettoie devono avere caratteristiche tipologiche che le rendano facilmente identificabili come parcheggio coperto ; in particolare nelle nuove costruzioni, debbono avere altezza del fronte inferiore o uguale a ml 2,40 e profondità fino ad un massimo di ml 6,00 .

4. La superficie utile per i depositi chiusi di materiali quali silos realizzati fuori terra coincide con la superficie coperta.

Articolo 27
ULTERIORI SPECIFICAZIONI, RELATIVE ALLA MISURAZIONE DI SUPERFICIE UTILE E SUPERFICIE ACCESSORIA COMUNI A TUTTE LE FUNZIONI

1. All'interno di una unità immobiliare autonoma non compresa tra quelle definite monofunzionali, il vano scala che collega sia il piano interrato ad uso accessorio sia i piani superiori destinati alle funzioni principali è da computarsi superficie utile al piano terra (proiezione) e superficie accessoria al piano interrato.

2. Le superfici relative alle proiezioni dei vani ascensori posti al servizio esclusivo di unità immobiliari sono da considerarsi superficie utile .

3. Eventuali eccedenze di superficie accessoria interrata, rispetto alla quantità ammessa dagli strumenti urbanistici, vengono considerate superficie accessoria fuori terra .

4. Le eccedenze di superficie accessoria fuori terra vengono considerate superficie utile .

5. Le pensiline a sbalzo, quando non sono utilizzate come superficie calpestabile nella parte superiore, e le tettoie degli impianti di distribuzione di carburante non sono da considerarsi nel computo della superficie utile e della superficie accessoria .

6. Le coperture piane, i lastrici solari, praticabili e non, non sono da computarsi né come superficie accessoria né come superficie utile .

7. Negli interventi di nuova edificazione sono da computare come superficie utile le superfici dei locali posti ai piani interrati e seminterrati e destinati ad attività principali.

Articolo 28
SPECIFICAZIONI RELATIVE ALLE SUPERFICI ESISTENTI

1. Ai fini della verifica della potenzialità edificatoria relativa a lotti parzialmente edificati, si considera superficie utile esistente (Sue) unicamente la superficie utile, calcolata con le modalità di cui agli articoli precedenti, risultante dagli elaborati della licenza edilizia o della concessione a edificare, o dalla pratica di sanatoria edilizia. Per gli edifici realizzati tra il 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) ed il 31 agosto 1967 (data di entrata in vigore della legge n° 765/67), privi di licenza edilizia e realizzati fuori dal perimetro del centro urbano, la superficie utile esistente viene computata sulla base della documentazione catastale originaria o su altri documenti tecnici probatori che permettano di accertarne la reale consistenza planivolumetrica.

2. ~~Per gli interventi di ristrutturazione, eseguiti su edifici legittimamente edificati o legittimati a seguito di sanatoria edilizia, è ammessa la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile di vani chiusi, esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, ubicati sia ai piani fuori terra che al piano seminterrato senza verifica della capacità edificatoria. Pertanto le tipologie di superficie accessoria (quali ad esempio: balconi, porticati, scale di accesso scoperte, tettoie, passaggi coperti, androni aperti, pilotis) non potranno essere trasformate in superficie utile salvo verifica della Sul o del Vul ammissibile nel lotto, oppure utilizzando l'eventuale incremento "una tantum", se previsto dagli strumenti urbanistici. Le logge chiuse su tre lati sono invece trasformabili in superficie utile senza verifica della capacità edificatoria. In ogni caso, le trasformazioni di superficie accessoria in superficie utile devono avvenire all'interno della sagoma planivolumetrica come definita al precedente articolo 20 .~~

Le tipologie di superficie accessoria (quali ad esempio: balconi, porticati, scale di accesso scoperte, tettoie, passaggi coperti, androni aperti, pilotis) non potranno essere trasformate in superficie utile salvo verifica della Sul o del Vul ammissibile nel lotto, oppure utilizzando l'eventuale incremento "una tantum", se previsto dagli strumenti urbanistici.

3. È consentita la trasformazione della superficie di autorimesse fuori terra o seminterrate in superficie utile solamente con previsione contestuale di realizzazione di una equivalente superficie a parcheggio in altra porzione dell'edificio o del lotto in modo che risulti sempre soddisfatta la dotazione minima degli spazi a parcheggio in conformità alle disposizioni della vigente legislazione o delle N.T.A. degli strumenti urbanistici .

4. E' consentita la realizzazione di nuova superficie accessoria purché non vada a diminuire la quota di superficie permeabile esistente sul lotto se pari od inferiore alla quota minima eventualmente prescritta dagli strumenti urbanistici per le nuove costruzioni, *nei limiti previsti dal comma e.6 dell'art. 3 del DPR 380/01 e in base a quanto prescritto dalla L. 122/89 (parcheggi).*

5. Negli edifici esistenti è sempre consentita la costruzione di balconi, di profondità non superiore a metri 1,50, nel rispetto delle condizioni del presente Regolamento a meno che tale possibilità non sia espressamente vietata da particolari previsioni degli strumenti urbanistici .

6. Negli interventi sugli immobili esistenti le superfici di pavimento risultanti da eliminazione e/o da realizzazione di strutture murarie o tramezzature interne non sono considerate aumento e/o diminuzione di superficie utile o di superficie accessoria e, quindi, non incidono nel calcolo della potenzialità edificatoria.

7. L'eventuale quota della superficie accessoria esistente eccedente i limiti definiti negli articoli precedenti non può mai essere considerata superficie utile esistente.

Articolo 29
DEFINIZIONE DEI PIANI

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

2. Il **Numero dei piani** è il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato, anche se agibile .

3. Per definire la **posizione di un piano rispetto al terreno** circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di terra dell'edificio , come definita al precedente art. 22, comma 5. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

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

piano, ricompreso in un vano, il cui pavimento di trovi nelle condizioni sopra specificate . Sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi ad una quota non inferiore a ml 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante .

5. Per **piano seminterrato** si definisce il piano sito al piede di un edificio e parzialmente interrato, quando si verifica la condizione che la superficie delle pareti perimetrali compresa al di sotto della linea di terra sia superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali .

6. Per **piano interrato** si definisce il piano sito al piede di un edificio quando si verifica la condizione che le pareti perimetrali siano completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi (carrabili e pedonali) purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra .

7. ~~Sono **assimilati ai piani interrati** e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto soprae-levata rispetto alla quota del terreno circostante, a sistemazioni avvenute, di una misura non superiore a m. 0,90 .~~

Sono esclusi dal calcolo del volume i volumi accessori posti entroterra o seminterrati non oltre 70 cm fuoriterra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

8. Si definisce **costruzione completamente interrata** , quella costruzione la cui presenza non sia percepibile sulla superficie del terreno , fatte salve le opere di accesso e i camini di aerazione, e per la quale si verifichino le condizioni di cui al precedente comma 6 .

9. Si definisce **piano ammezzato** un piano interposto tra il primo piano fuori terra ed i successivi, di altezza interna pari o inferiore a quella degli altri piani .

10. Per **soppalco** si intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante. Il rapporto percentuale fra le superfici del soppalco e del vano, con esclusione della scala, non può essere superiore al 50 % (cinquanta per cento) .

11. Per **piano sottotetto** si intende quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto . Il piano sottotetto è da considerare **abitabile** ove, pur non risultando destinato ad abitazione, presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'agibilità ai sensi del D.M. 05.07.1975, pubblicato sulla G.U. n° 190 del 18.07.1975 e delle disposizioni normative ad esso connesse *o abbia le caratteristiche di cui alla L.R.13/09 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*. ~~Il piano sottotetto è da considerare **fruibile o utilizzabile** e, quindi, da conteggiare come superficie utile lorda e come volume utile lordo , per la porzione la cui altezza interna, misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio, è superiore a m 1,80 .~~ *E' escluso dal calcolo del computo dei volumi il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml 2,20 e con le caratteristiche geometriche definite dall'articolo 16 del presente REC.*

Articolo 30
DEFINIZIONE DELLE ALTEZZE

1. L'**Altezza utile dei vani**, espressa in metri lineari, è la misura che si considera ai fini dell'individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a ml 1,80) e di quelli **non**

fruibili. L'altezza utile del vano è misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o tra piano di calpestio e intradosso delle strutture emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a m 0,40. L'**Altezza virtuale utile** , per i locali aventi soffitti inclinati a più pendenze o curvi, è data dal rapporto Vu/Su, dove Vu è il volume utile dello spazio interessato, espresso in metri cubi, e Su è la relativa superficie utile , espressa in metri quadrati .

2. Per **Altezza dei piani (Hp)** si intende la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio l'altezza si misura dal pavimento 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 falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al comma precedente.

3. Per **Altezza massima (Hm)** di un edificio, espressa in metri lineari, si intende la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio . L'altezza massima si misura tra le seguenti quote di riferimento :
a) **in alto** : ~~la linea di l'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata ; come intradosso si intende il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili . Tuttavia, nel caso di coperture inclinate di tetti (di qualsiasi tipo, con falde sfalsate o ad unico spiovente) se la differenza di quota tra il colmo e la suddetta linea di intersezione supera la misura di ml 1,80 l'altezza massima va misurata alla linea di colmo ;~~ *per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a terrazzo l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso; per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35%, l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta della linea del tetto (intesa questa come linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio). Per i fronti nei quali la linea del tetto non sia orizzontale, l'altezza del fronte si misura dalla media dell'intersezione tra il prospetto e le falde stesse.*
Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea di imposta del tetto stesso, ovvero dei 2/3 della linea di imposta del tetto quando lo stesso non sia orizzontale qualunque sia il fronte interessato.

b) **in basso** : la quota del marciapiede esistente (nelle aree urbanizzate) o la quota assegnata dai competenti Uffici Comunali (nelle aree di nuovo impianto) oppure la minima quota del piano di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio (in tutti gli altri casi) a sistemazione esterna avvenuta .

4. Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo .

5. Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza massima non tiene conto del vano scala, dell'ascensore, di canne fumarie né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, ai piani seminterrato o interrato, purché gli accessi stessi siano realizzati in trincea rispetto alla linea di terra e non abbiano larghezza superiore a ml 3,00 .

6. Per gli edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15% (quindici per cento) l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici , salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% (venti per cento) nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml 2,00 .

7. ~~Per i corpi di fabbrica aventi la dimensione minima in pianta maggiore di ml 10,00 è possibile superare la misura di ml 1,80 di cui alla lettera a) del precedente comma 3 , purché la pendenza delle falde non superi la misura del 35% .~~

8. Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati :
- i parapetti in muratura piena, di altezza non superiore a ml. 1,20, su coperture piane praticabili;
- i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti in materia ;
- i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

9. Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengono considerate ai fini dell'altezza del fronte solo quando emergano rispetto al profilo ideale di una copertura inclinata con pendenza del 35% ed impostata alla quota di cui alla lettera a) del precedente comma 3 .

10. Qualora le N.T.A. del P.R.G. prescrivano un'altezza massima da determinarsi in funzione dell'edificato circostante, la condizione si intende soddisfatta quando siano verificate entrambe le seguenti condizioni :
- l'altezza media ponderale dell'edificio non sia superiore all'altezza media ponderale dell'edificato preesistente così come individuato dalle N.T.A.;
- l'altezza massima di ciascun fronte dell'edificio non sia superiore al più alto fronte dell'edificato preesistente così come individuato dalle N.T.A..

11. Al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, nel calcolo delle altezze degli edifici non vanno computati, se superiori a 30 cm e per la sola quota eccedente tale misura, gli spessori ~~delle pareti, dei solai nonché delle serre solari e delle torri del vento~~ *dei solai fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi e gli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, alla captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno, ai sensi della LR 6/08.* Il contenimento del consumo energetico conseguente ai suddetti maggiori spesssori, in ogni caso, deve essere dettagliatamente dimostrato mediante un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi e redatta in conformità alle vigenti disposizioni di legge, che costituisce parte integrante della documentazione necessaria al rilascio del titolo abilitativo .

Articolo 31
CALCOLO DELLE DISTANZE E INDICE DI VISUALE LIBERA

1. Il calcolo delle distanze si effettua a partire dalla sagoma planivolumetrica come definita dal precedente art. 20 del presente regolamento .

2. Le distanze, espresse in metri lineari, si misurano su di un piano orizzontale e sono sempre indicate come minimi .

3. Per **Indice di visuale libera (Ivl)** si intende il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf).

Articolo 32
DISTANZE MINIME TRA EDIFICI

1. Quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento, dagli strumenti urbanistici o dalla normativa nazionale o regionale . Per **Distanza (o distacco) tra edifici (DF)**, espressa in metri lineari, si intende la lunghezza del minimo segmento congiungente le pareti antistanti o prospicienti di due edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni di cui al successivo comma 8 del presente articolo .

2. La **distanza tra edifici** va sempre rilevata quando le pareti antistanti o prospicienti siano rilevanti, ai fini della determinazione di detta distanza, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 , dal presente Regolamento e dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici . La distanza è misurata dal punto di massima sporgenza della sagoma planivolumetrica come definita dal precedente art. 20.

3. La **distanza tra edifici** si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, ~~senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma planivolumetrica dell'edificio come definita al precedente art. 20 o che comunque non siano qualificabili come pareti finestrate (pozzi scala, ascensori, ecc.)~~. La distanza minima prescritta si intende soddisfatta quando costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestrate o non finestrate) dell'edificio frontistante. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti.

4. La distanza tra due pareti, anche quando le medesime non siano da considerarsi ai fini delle distanze minime di cui al presente articolo, dovrà in ogni caso essere conforme alle prescrizioni in materia di cortili, chiostrine e cavedi di cui al presente Regolamento .

5. Due pareti si intendono **antistanti** o **prospicienti** quando si verificano entrambe le seguenti condizioni :

a) le pareti risultano parallele o, comunque, l'angolo formato dalle rete ottenute con il prolungamento delle pareti stesse è inferiore a 70 gradi sessagesimali ;
b) la lunghezza della sovrapposizione delle due pareti è superiore ad 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse .

6. Per gli edifici gradonati la distanza minima va misurata in corrispondenza di ogni arretramento .

7. Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano **pareti finestrate** tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.

8. **Non costituiscono** invece **pareti finestrate** :

a) le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero, pertanto, essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;
b) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali e che , pertanto, potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;
c) i tratti di parete privi di finestrature (o comunque con i requisiti di cui alle precedenti lettere "a" e "b") posti ad una distanza, misurata in orizzontale, superiore a ml. 4,00 dalla finestra più prossima;
d) i tratti di parete privi di finestrature (o comunque con i requisiti di cui alle precedenti lettere "a" e "b") sottostanti finestre, a partire da ml. 1,20 dal davanzale delle finestre medesime;
e) le pareti prive di aperture.

9. Si definiscono **spazi interni agli edifici** le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza

superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise :

9.1 - **patio** : si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con dimensione minima non inferiore a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00 ;

9.2 - **cortile** : lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone ;

9.3 - **chiostrina** : lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.

10. Per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti se inferiori ai minimi previsti dagli strumenti urbanistici , dal presente Regolamento o dalla vigente legislazione .

11. Per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con variazione della sagoma planivolumetrica la distanza da osservare tra pareti finestrate di edifici antistanti è di ml 10,00, salvo più restrittive disposizioni delle N.T.A. degli strumenti urbanistici o della vigente legislazione. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata .

12. Per gli interventi di nuova costruzione nelle zone omogenee A, B e D di cui al D.I.M. n° 1444/68 la distanza minima da osservare fra pareti finestrate antistanti è di ml 10,00 , salvo più restrittive disposizioni delle N.T.A. degli strumenti urbanistici o della vigente legislazione. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrara. In caso di pareti non finestrate vale la distanza minima di ml 3,00, salvo più restrittive prescrizioni contenute nelle Norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici .

13. Per interventi di nuova costruzione realizzati al di fuori delle zone omogenee A, B e D di cui al D.I.M. n° 1444/68 e fatte salve salvo le più restrittive prescrizioni contenute nelle Norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici , qualora le pareti finestrate antistanti si fronteggino per uno sviluppo inferiore a ml 12,00 , la distanza minima da osservare è pari a ml 10,00 . Qualora le pareti finestrate antistanti si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a ml 12,00 , la distanza minima da osservare è pari all'altezza del fabbricato più alto , con un minimo di ml 10,00 . La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

14. Non si considerano ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art. 886 C.C, i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 3,00 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone. Sono fatti salvi dall'osservanza delle distanze fra pareti finestrate, inoltre, i manufatti esistenti e di progetto che non interferiscono con l'affaccio delle finestre del primo ordine della parete prospiciente.

15. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al successivo potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime, sempreché l'intervento edilizio non comporti peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'area. Resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso quando superiori.

16. Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime eventualmente prescritte dalle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica .

17. E' consentita la costruzione in aderenza . Nel caso di edifici in aderenza , per le distanze tra pareti,

anche se finestrate, non valgono le distanze minime di cui al presente articolo , ferma restando la necessità del requisito di illuminamento previsto dal presente Regolamento o dalla vigente legislazione.

18. Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività o l'approvazione del progetto da parte della Pubblica Amministrazione non incidono sui rapporti tra l'avente titolo ed i confinanti, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze di cui al presente articolo conservano inalterato il diritto alla riduzione in pristino e/o al risarcimento dei danni .

Articolo 33
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DALLE ZONE A DESTINAZIONE PUBBLICA

1. Per **distanza minima di un edificio dal confine (Df)** , espressa in metri lineari, s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti ~~(quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.)~~ che non rilevino ai fini della sagoma planivolumetrica dell'edificio come definita al precedente art. 20 del presente Regolamento .

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

3. Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando eventuali diverse delimitazioni (limiti di zona omogenea e simili) nè le strade (in relazione ai quali si applicano le specifiche prescrizioni di cui all'art. 34). Le eventuali prescrizioni di P.R.G. in relazione a distanze minime da tenersi dai limiti di zona si applicano pertanto nei soli casi in cui la zona contigua sia di uso pubblico o preordinata all'esproprio.

4. I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici .

5. In assenza di specifica prescrizioni delle N.T.A. degli strumenti urbanistici, la distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici di cui al precedente art. 32.

6. La distanza minima dai confini si intende soddisfatta quando in nessun punto dell'edificio il rettangolo costruito sulla base di ciascuna parete e di altezza pari alla distanza minima prescritta intersechi il confine di proprietà.

8. Nel rispetto della finalità ultima di cui al precedente comma 2 e con esclusione delle zone di proprietà pubblica o a destinazione pubblica, può essere ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare o da specifica convenzione o da un apposito elaborato sottoscritto da entrambi i proprietari ed allegato al progetto a farne parte integrante. In ogni caso, prima del rilascio del permesso di costruire, o all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività, il suddetto accordo dovrà essere prodotto sottoforma di atto pubblico registrato e trascritto nei modi e nelle forme di legge .

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

9. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine medesimo previo accordo tra i proprietari confinanti . Ai fini del presente Regolamento e delle N.T.A. degli strumenti urbanistici, detto accordo si intende sempre sussistente, anche in assenza di atti formali tra le parti, nel caso :

a) di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi degli artt. 874 e 875 del C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);
b) di costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti alcuna limitazione alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.

10. La costruzione realizzata in aderenza ad un edificio preesistente costruito sul confine deve essere contenuta nei limiti della sagoma dell'edificio esistente .

11. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti .

12. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con variazione della sagoma planivolumetrica , in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà e/o zona a destinazione pubblica , deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio , con un minimo di m 3,00 .

13. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con variazione della sagoma planivolumetrica , in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà e/o zona a destinazione pubblica , deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio , con un minimo di m 5,00 .

14. In caso di sopraelevazioni su edifici legittimi posti a distanza non regolamentare dai confini di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile l'intervento ove il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa;

15. Per quanto riguarda balconi, terrazze, lastrici solari, e simili, i relativi parapetti debbono rispettare una distanza minima di ml.1,50 dai confini di proprietà, esclusi i lati prospicienti le strade.

16. Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività o l'approvazione del progetto da parte della Pubblica Amministrazione non incidono sui rapporti tra l'avente titolo ed i confinanti, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze di cui al presente articolo conservano inalterato il diritto alla riduzione in pristino e/o al risarcimento dei danni .

Articolo 34
DISTANZE DALLE STRADE

1. Per **distanza di un edificio dalla strada (Ds)** , espressa in metri lineari, s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma planivolumetrica, come definita dal

precedente art. 20 e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata ed il ciglio stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

2. I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici .

3. Anche in assenza di specifica prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) nonché della vigente normativa per le costruzioni in zona sismica .

4. Ogni qualvolta il P.R.G. preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di P.R.G.

Articolo 35
DEROGA ALLE DISTANZE

1. Ferma restando la distanza minima fra edifici prevista dal Codice Civile, al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, nel calcolo delle distanze degli edifici non vanno computati, se superiori a 30 cm e per la sola quota eccedente tale misura, gli spessori delle pareti *e dei solai, fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura, nonché le serre solari nei limiti previsti dal successivo art. 316.* ~~dei solai nonché delle serre solari e delle torri del vento~~ . Il contenimento del consumo energetico conseguente ai suddetti maggiori spessori, in ogni caso, deve essere dettagliatamente dimostrato mediante un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi e redatta in conformità alle vigenti disposizioni di legge, che costituisce parte integrante della documentazione necessaria al rilascio del titolo abilitativo .

2. ~~Quando, all'interno del centro abitato, nelle zone direttamente edificabili e per le strade di tipo F fuori a tale territorio, l'applicazione della norma sulle distanze, alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, per ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche, quest'ultime prevalgono sulla disciplina delle distanze. In questo caso la nuova edificazione o ampliamento deve rimanere all'interno della linea parallela alla strada ed individuata dall'edificio o dagli edifici preesistenti.~~

Come definito dagli artt. 26 e 28 del DPR 495/92 (regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo Codice della Strada) per le strade di tipo E ed F, all'interno del centro abitato nelle zone direttamente edificabili e per le sole strade di tipo F fuori da tale territorio nelle zone edificabili, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale da rispettare ai fini della sicurezza della circolazione.

3. Il Comune può consentire o imporre, a seguito di parere espresso dal Responsabile del procedimento edilizio, gli allineamenti di cui al comma precedente del presente articolo .

4. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, in considerazione delle caratteristiche strutturali e funzionali:

a) ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori con altezza massima di ml.1,80;

b) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili realizzati su zone pubbliche (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);

c) alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico,cabine, opere artistiche, ecc.);

d) ai manufatti completamente interrati, i quali possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;

e) alle pensiline in genere e ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;

f) ai volumi tecnici di nuova costruzione posti sulla copertura di edifici (ascensori e relativi locali macchine), ai vani scala al di sopra della sagoma planivolumetrica, agli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, agli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie, ai serbatoi idrici, a condizione che il ribaltamento del fronte di tali volumi ricada all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia il volume stesso ;

g) alle canne fumarie e di ventilazione , fatto salvo l'obbligo del rispetto delle distanze minime previste dalla vigente normativa ;

h) ai muri di cinta fino a ml 3,00 di altezza, ferma restando la necessità del rispetto delle distanze da strade e ferrovie se esistenti;

i) alle scale di sicurezza, a condizione che siano aperte, e ai montanti di strutture aperte e non coperte con elementi fissi né rigidi quali ad esempio pergolati, tende ecc.;

l) ai fabbricati esistenti (quali che siano le distanze che li separano da confini di proprietà o da limiti di zona o da altri fabbricati) per i quali si renda necessaria la realizzazione sul perimetro esterno dei fabbricati stessi, di ascensori, montacarichi, canne fumarie o di aspirazione. È consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari a contenere le attrezzature tecniche di cui sopra, indipendentemente dalle distanze che ne conseguiranno, tenendo presente che il dimensionamento interno degli ascensori e dei montacarichi e relativi attributi tecnici deve consentire l'agevole accesso e l'uso da parte di persone su sedia a rotelle o con ridotte capacita motorie. Conseguentemente, nel caso di nuova costruzione su lotto limitrofo, per il distacco del nuovo edificio si potrà non tenere conto del volume relativo alle attrezzature tecniche di cui sopra, già concesso ;

m) alle opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 78 del D.P.R. n° 380/2001, anche per i cortili interni e le chiostrine interne ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati. E' fatto salvo, comunque, l'obbligo di rispetto delle distanze di cui all'art. 873 (distanze nelle costruzioni) ed all'art. 907 (distanza delle costruzioni dalle vedute) del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune .

5. Resta comunque fermo, in ogni caso, il rispetto delle vigenti norme in materia di illuminazione naturale degli ambienti.

6. Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.

Articolo 36
DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

1. Si definisce **agricola** un'area su cui insistono unità produttive (imprese agricole) con attività prevalentemente dedita all'agricoltura , alla zootecnia agricola da reddito ed a tutte le attività connesse, svolte singolarmente o in modo associato, relative alla conservazione, trasformazione, confezionamento e commercializzazione dei prodotti nell'ambito aziendale .

2. Si definisce **area agricola produttiva** un sistema integrato di singole unità in essere, definite **aziende agrarie** , costituite da una coincidenza di valenze antropiche, fisiche, agronomiche ed economiche tali da perseguire una produzione lorda vendibile, finalizzata alla formazione del reddito dell'imprenditore agricolo .

3. Per **Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)** si intende la superficie fondiaria depurata dalle tare improduttive. Per le norme relative alla zona agricola (zona omogenea E di cui al D.I.M. n° 1444/68) si fa riferimento alla S.A.U. dell'azienda agricola , intendendo per superficie i terreni **in proprietà** , compresi nel territorio del Comune, sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria .

4. Per **Allevamento domestico** si definisce un allevamento destinato al consumo familiare .

5. Per **Allevamento zootecnico intensivo** si definisce un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 4.000 Kg di peso vivo per ettaro di S.A.U., salvo diverse disposizioni regionali o provinciali in materia . In assenza di specifiche disposizioni regionali e provinciali in materia, per gli insediamenti di nuovo impianto il carico di bestiame non dovrà superare i 2.000 Kg di peso vivo per ettaro di S.A.U.

6. Per **Allevamento industriale** si definisce un allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al comma precedente . Tali allevamenti sono subordinati al rispetto sia delle indicazioni regionali o provinciali in materia che delle disposizioni del Regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare , espresso in UBA (unità bestiame adulto) .

7. Per **Imprenditore agricolo** si intende chi esercita un'attività diretta alla coltivazione del fondo , alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed attività connesse così come previsto dall'art. 2135 del Codice Civile .

8. Per **Imprenditore agricolo a titolo principale** si intende l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone svantaggiate di cui alla direttiva CEE 75/268, il tempo di lavoro ed il reddito agricolo sono ridotti del 50%.

9. Ferme restando le disposizioni della vigente legislazione nonché le indicazioni regionali in materia , per **Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.)** si intende la relazione contenente le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 ed illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi relativamente a :

9.1) titolo di godimento dei terreni ;
9.2) la superficie dell'azienda ;
9.3) la forma di conduzione dell'azienda ;
9.4) le giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non ;
9.5) le produzioni vegetali ;
9.6) le produzioni animali ;
9.7) il bilancio alimentare complessivo .

10. Con riferimento alle definizioni contenute nell'art. 2 della legge regionale n° 36/1997 , per **attività agrituristiche** si intendono esclusivamente quelle di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, singoli o associati, e dai loro familiari di cui all'art. 230/bis del Codice Civile, utilizzando la propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali in termini di tempo di lavoro.

11. Per **Unità Lavorativa Uomo (U.L.U.)** si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono, congiuntamente :

a) un minimo di 2.000 (duemila) ore lavorative annue ;

b) un reddito netto annuale (R.N.) annuo , riferito ai dati ISTAT del 1999 e suscettibile di adeguamento, di almeno € 19.657,38 .

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

CAPO III
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

SEZIONE I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Articolo 37
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

1. L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di P.R.G. e degli strumenti urbanistici attuativi, oltre che alla disciplina del presente Regolamento.

2. Gli interventi normati dal presente Regolamento sono i seguenti:
- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale (RC)
- Ristrutturazione edilizia (RE)
- Ristrutturazione urbanistica (RU)
- Cambio della destinazione d'uso (CD)
- Cambio di destinazione d'uso senza opere (CDS)
- Nuova costruzione (NE)
- Depositi di materiali a cielo aperto (DM)
- Scavi e reinterri (SR)
- Demolizioni e opere di demolizione (DM)
- Interventi per manufatti stagionali (IS)
- Opere di arredo urbano (AU)

3. Sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria:
3.1) ai sensi dell'art. 26 della legge n° 10/91 : i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia , alla conservazione, al ripristino ed all'uso razionale dell'energia, in edifici ed impianti industriali,
3.2) ai sensi dell'art. 7, secondo comma, della legge n° 13/89: le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

4. L'ammissibilità di una categoria di intervento comporta l'ammissibilità delle categorie che la precedono nell'elencazione di cui al precedente comma 2, anche quando ciò non sia esplicitamente espresso nella norma urbanistica di riferimento .

5. Nelle zone in cui lo strumento urbanistico subordini gli interventi alla formazione di strumenti urbanistici attuativi resta fermo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia di interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente in attesa della formazione degli strumenti attuativi medesimi .

Articolo 38
INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Gli edifici di nuova costruzione, siano essi realizzati a seguito di strumento urbanistico esecutivo che su lotti nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto, devono rispettare integralmente gli indici e parametri urbanistici previsti dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici attuativi , calcolati ed applicati come indicato nelle N.T.A. e nel presente Regolamento .

2. Sugli edifici di nuova costruzione, una volta ultimati, sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non siano espressamente preclusi dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici. Detti interventi non potranno comportare, in alcun caso, incremento degli indici e parametri urbanistici (calcolati come prescritto al comma precedente) oltre i limiti ammessi dallo strumento urbanistico in caso di nuova costruzione.

Articolo 39
INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente potranno comportare variazione degli indici e valori urbanistici in dipendenza del tipo di intervento ammesso dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici e ferma restando la massima capacità edificatoria attribuita all'edificio.

2. La capacità edificatoria relativa ad ogni singolo edificio è pari alla superficie utile lorda (Sul) o al volume utile lordo (Vul) esistente, calcolata come indicato nel presente Regolamento e, se del caso, rettificata come prescritto nei commi che seguono.

3. Negli edifici e zone nelle quali lo strumento urbanistico ammetta un incremento percentuale della Sul o del Vul esistente, la capacità edificatoria si determina applicando a quest'ultima, una ed una sola volta, l'incremento ammesso dalle N.T.A. .

4. La destinazione d'uso degli edifici esistenti da considerare sarà quella risultante dall'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato dal Comune prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento o, in difetto, dalla destinazione risultante dalla documentazione catastale e riferita ad epoca precedente la data di entrata in vigore del presente Regolamento. In assenza di specifico atto probante, si farà riferimento alle caratteristiche tipologiche dei fabbricati. Gli eventuali mutamenti di destinazione eseguiti senza opere (e quindi senza apposito atto abilitante) sono del tutto irrilevanti per i fini di cui trattasi e pertanto si prescinde dai medesimi.

5. Ai fini della determinazione della capacità edificatoria degli edifici esistenti non si computano le superfici dei locali o manufatti , o delle porzioni dei medesimi, che abbiano altezza inferiore a ml. 1,80. Quanto precede anche qualora le superfici medesime si debbano valutare ai fini della determinazione della Sul esistente .

6. Ogni qualvolta un intervento comporti incremento di Sul il parametro da assumere come principale riferimento per verificarne la conformità alle previsioni dello strumento urbanistico è rappresentato dalla capacità edificatoria dell'immobile, fermo restando che, anche nel caso degli edifici esistenti, l'eventuale sussistenza di diversi indici o parametri urbanistici presuppone necessariamente anche il rispetto dei medesimi.

8. La verifica della Sul deve essere condotta utilizzando, sia per lo stato precedente che per quello posteriore l'intervento, i criteri di calcolo di cui alle N.T.A. dello strumento urbanistico e del presente Regolamento,

previa determinazione della capacità edificatoria secondo quanto prescritto dai commi che precedono.

Articolo 40
INTERVENTI SU EDIFICI CROLLATI O RESI INAGIBILI DA EVENTI CALAMITOSI

1. Gli eventuali interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi zona del territorio comunale.

2. Qualora la richiesta di titolo abilitativo preveda una ricostruzione sostanzialmente fedele e venga presentata entro 20 anni dall'evento calamitoso, si procede per intervento edilizio diretto ed il titolo abilitativo stesso viene rilasciato a titolo gratuito.

3. Decorso tale termine e comunque non oltre 30 anni dall'evento calamitoso, oppure nel caso in cui non sia possibile una ricostruzione sostanzialmente fedele, l'intervento è ammissibile previa approvazione di apposito Piano di Recupero e l'eventuale titolo abilitativo viene rilasciato a titolo oneroso.

4. Le prescrizioni di cui al presente articolo non si applicano in caso di ricostruzioni filologiche riconducibili nei limiti dell'intervento di restauro così come definito dalla vigente legislazione e dal presente Regolamento .

Articolo 41
TUTELA DEL VERDE E DELLE ALBERATURE

1. In tutte le aree in cui il presente Regolamento, le N.T.A. degli strumenti urbanistici od altre norme prescrivono la salvaguardia della esistente dotazione di alberature di alto e medio fusto e delle sistemazioni a verde, qualsiasi intervento dovrà prevedere la conservazione e perpetuazione, anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali esistenti.

2. I progetti relativi ad interventi edilizi od urbanistici dovranno espressamente dare atto della esistenza o meno di alberature, precisandone eventualmente l'essenza e la dimensione nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto. Nel caso l'intervento comporti la necessità di abbattere una o più alberature di alto fusto, l'autorizzazione comunale è assorbita nel titolo abilitativo edilizio e, quindi, è soggetta alla sola valutazione dell'Ufficio Urbanistica, il quale provvede in merito acquisendo il parere delle eventuali commissioni consultive previste dal presente Regolamento o dei soggetti tenuti ad esprimere il proprio parere o a rilasciare atto di assenso, comunque denominato, in forza di vigenti disposizioni di legge .

Articolo 42
IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DEL D. Lgs. n° 42/2004

1. Per gli immobili soggetti al vincolo diretto di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ferma restando la disciplina di carattere generale di cui allo stesso D.Lgs. 42/2004, le prescrizioni delle N.T.A. degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento operano come di seguito specificato.

2. Qualora il vincolo riguardi solo una parte dell'immobile o singoli elementi del medesimo, la restrizione degli interventi ammissibili di cui al precedente comma avrà valore solo per dette parti od elementi, ferma restando la disciplina prevista dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici per le parti dell'immobile non soggette a vincolo diretto.

3. Le restrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche in caso di vincoli imposti e notificati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento e decorrono dalla data di notifica del vincolo. Analogamente dette restrizioni cessano di sussistere nel caso in cui i vincoli vengano revocati, anche in questo caso con decorrenza dalla data di notifica della revoca del vincolo.

Articolo 43
TOLLERANZE DI COSTRUZIONE

1. Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo mediante gli interventi edilizi definiti agli articoli che seguono , salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto :

- per lunghezze fino a ml. 2,00 : ± 2%
- per lunghezze oltre a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00 : ± 1%
- per lunghezze oltre a ml. 6,00 : ± 0,5%
- per altezze fino a ml. 5,00 : ± 1%
- per altezze oltre a ml. 5,00 : ± 0,5%

2. E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di ± cm. 2, qualsiasi sia la misura prescritta.

3. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di ± cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

SEZIONE II – INTERVENTI EDILIZI

Articolo 44
MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

1. Si definiscono **"interventi di manutenzione ordinaria"** quelli 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 .

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro riguardano:

a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, purché con ugual materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni sia esterni;
c) il rifacimento di intonaci, tinteggi, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dai precedenti oppure all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
d) la riparazione o sostituzione dei canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
g) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
h) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze di normale uso del fabbricato.

3. Ai sensi della Circolare del Ministero dei LL.PP. n° 1918 del 16.11.1977 sono da considerare interventi di manutenzione ordinaria gli interventi da eseguire nell'ambito degli impianti ed edifici industriali ed artigianali se intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico sempre che tali interventi , in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interni al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto .

4. ~~L'installazione di impianti solari o di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria o acqua calda per edifici esistenti o negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico sanitario già in opera e non soggetta a titolo abilitativi edilizio .~~

L'installazione di impianti solari termici di sviluppo inferiore a 30 mq., destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi, sempre che non comportino modifiche dei volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non è soggetta a titolo abilitativi edilizio. Non sono parimenti soggetti a titolo abilitativo edilizio gli altri interventi previsti dall'art. 19 comma 4 lettera a) della LR 26/07.

5. Nel caso di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 dovranno essere rispettate le relative procedure autorizzative .

6. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo edilizio. ~~I soggetti che eseguono interventi di manutenzione ordinaria sono tenuti, comunque, a darne comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia secondo le disposizioni del presente Regolamento .~~

Articolo 45
MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

1. Si definiscono **"interventi di manutenzione straordinaria"** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici e la consistenza delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e non determinino aumenti di superficie utile .

2. Le parti dell'edificio sottoposto a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.

3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri esterni, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.

4. I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.

5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, *sulla base anche di quanto definito dalla circolare 45 REC, tra l'altro,* riguardano:

1. il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
2. il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forma e di quote (d'imposta e di colmo);
3. ~~la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale~~ *la demolizione e ricostruzione delle strutture portanti verticali e orizzontali,volte e scale,* anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
4. la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
5. la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
6. il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
7. l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
8. l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
9. il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
10. il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
11. la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
12. l'inserimento di vespai, di isolamenti termoacustici e di altre impermeabilizzazioni;
13. le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne come le recinzioni;
14. la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi ignienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti;

15. le opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino in ogni modo aumenti di volume e di superfici (quali ad es. : centrali termiche, impianti di ascensore e volumi termici in genere,scale di sicurezza, canne fumarie esterne, recinzioni e sistemazioni esterne, etc.)

7. Per quanto riguarda gli edifici e gli impianti industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella Circolare del Ministero dei LL.PP. 16 novembre 1977, n° 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

Articolo 46
RESTAURO SCIENTIFICO, RESTAURO RISANAMENTO CONSERVATIVO, ADEGUAMENTO FUNZIONALE (RC)

1. Si definiscono **"interventi di restauro scientifico" , restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale"** quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

2. Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, comprensivi di quelli di cui al precedente articolo 45 allorché siano aggregati in un "insieme sistematico", riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:

1. consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
2. ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare;
3. inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locali caldaie, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
4. riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.

4. La modifica della destinazione d'uso è consentita, purché ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

Articolo 47
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

1. Si definiscono **"interventi di ristrutturazione edilizia"** quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento di superficie utile o trasformazione di superficie accessoria in superficie utile. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi

dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti mantenendo invariate la volumetria e la sagoma planivolumetrica , fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica .

2. Le opere di modifica e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente proprie dell'edificio.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:

a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
b) demolizione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni;
c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
d) demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e delle coperture, anche con modifiche di quote;
e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
f) demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati dalla normativa urbanistica generale o attuativa e a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;
g) sopraelevazioni e ampliamenti connessi funzionalmente alla ristrutturazione dell'edificio preesistente;
h) realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
i) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune.

4. Salvo diverse previsioni delle vigenti disposizioni legislative, sono interventi di **ristrutturazione globale** gli interventi entro la sagoma dell'edificio preesistente che prevedono:

a) la modifica del posizionamento o nuovo inserimento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
b) la realizzazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso il diverso posizionamento dei solai se riguarda l'intero edificio;
c) la conversione di superficie accessoria, come da norme previgenti, in superficie utile se riguarda l'intero edificio;
d) il cambio di destinazione fra le funzioni d'uso qualora associato a opere di interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale se riguarda l'intero edificio;
e) demolizione e ricostruzione delle strutture portanti perimetrali degli edifici eccedenti il 50% della superficie ;
f) demolizione e ricostruzione totale dell'edificio, alle condizioni indicate dalla vigente legislazione e con riferimento ai contenuti della Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 7 agosto 2003, n. 4174 ed alle disposizioni dell'art. 8 della legge regionale n° 36/87 in ordine alla definizione delle variazioni essenziali .

5. Salvo diverse previsioni delle vigenti disposizioni legislative, sono interventi di **ristrutturazione parziale** gli interventi entro la sagoma preesistente che prevedono:

a) la realizzazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso il diverso posizionamento dei solai se non riguarda l'intero edificio;
b) la conversione di superficie accessoria in superficie utile, come da norme previgenti, se non riguarda l'intero edificio;

c) il cambio di destinazione fra le funzioni d'uso qualora associato a opere di interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale se non riguarda l'intero edificio.

6. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti non si determina :

a) variazione della sagoma planivolumetrica quando la sovrapposizione di quella dell'edificio esistente, rispetto a quella dell'edificio da ricostruire, dia un'area oggetto di variazione (in debordamento od in rientranza) inferiore al 10 per cento della sagoma stessa ;
b) variazione della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio esistente e di quello da ricostruire, per effetto di rotazione o traslazione di quest'ultimo, sia inferiore al 50 per cento;
c) variazione della localizzazione quando, pur essendo l'edificio ricostruito collocato in altra posizione sul terreno di pertinenza, rispetto all'edificio esistente rimangono invariate le destinazioni d' uso, la sagoma, il volume, le superfici utili e le superfici non residenziali, l'altezza della costruzione e sempreché la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti e con le previsioni sia del presente Regolamento che degli strumenti urbanistici vigenti .

7. L'intervento di ristrutturazione comprende anche il recupero di volumi esistenti (REV) di cui all'art. 57 del presente Regolamento .

8. Gli interventi di ristrutturazione, se eseguiti su edifici vincolati o ubicati nel centro storico, devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto della metodologia d'intervento richiesta dalla specificità del vincolo e/o dell'ubicazione dell'edificio .

9. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammissibili solamente se eseguiti su edifici preesistenti legittimi o legittimati a seguito del rilascio di titolo abilitativo edilizio in sanatoria . Riguardo alla verifica della legittimità delle preesistenze :

a) nel caso di richiesta di permesso di costruire , la verifica è di competenza dell'amministrazione comunale che, una volta ricevuta la richiesta, provvederà a controllare la sussistenza dei titoli abilitativi originari con le relative varianti e/o dei provvedimenti di disciplina edilizia adottati per eventuali abusi presenti nell'edificio . In caso non si riesca ad accertare la presenza dei titoli abilitativi originari e/o dei provvedimenti di disciplina edilizia ed anche il richiedente non sia in grado di fornire alcuna indicazione certa in ordine alla loro esistenza , il permesso di costruire non potrà essere rilasciato ;
b) nel caso di presentazione di una denuncia di inizio attività , la situazione delle preesistenze , in quanto presupposto legittimante dell'eventuale intervento di ristrutturazione soprattutto se relativo alla demolizione e ricostruzione dell'edificio, deve essere oggetto di ricognizione nella relazione asseverata redatta dal progettista sulla base di elementi forniti dal proprietario ovvero di ricerche condotte dallo stesso professionista .

10. Nel caso di edifici che ricadono in aree per le quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione sono consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione :

a) che riguardino solamente singole unità immobiliari o parti di esse ;
b) che riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino ad un massimo del 25% le destinazioni d'uso preesistenti , a condizione che il titolare del permesso di costruire si impegni, con atto a favore del Comune, trascritto nei modi e nelle forme di legge ed a cura e spese dell'interessato, a praticare limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere nelle spese necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dallo strumento urbanistico attuativo per una quota proporzionale alla volumetria dell'edificio o degli edifici oggetto di ristrutturazione .

11. Nel caso di edifici legittimati a seguito del rilascio di titoli abilitativi in sanatoria, l'intervento di ristrutturazione, compreso quello di demolizione e ricostruzione dell'immobile, dovrà rispettare :

a) le eventuali previsioni degli strumenti urbanistici vigenti in ordine ad eventuali limiti diversificati per le operazioni di demolizione e ricostruzione di immobili condonati, anche per quanto concerne le destinazioni d'uso e le variazioni di superfici utili consentibili, in relazione al grado di contrasto della costruzione condonata con le previsioni dello strumento urbanistico ;
b) gli elementi che hanno costituito riferimento per il calcolo dell'oblazione che sono , pertanto : la volumetria, la sagoma, la destinazione d'uso e le superfici calcolate con le modalità previste dal D.M. 10.05.1977 n° 801 e successive modifiche ed integrazioni .

12. Nel caso di edifici caratterizzati dalla presenza di abusi non sanati aventi rilevanza urbanistica (ad esempio aumenti di volume) prima di procedere all'intervento di ristrutturazione, compreso quello di demolizione e ricostruzione, nel caso ricorrano le condizioni è necessario preventivamente acquisire il permesso di costruire in sanatoria mediante la procedura dell' "accertamento di conformità" di cui all'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni . In difetto si potrà procedere, se possibile, alla ristrutturazione della sola parte legittima della costruzione .

Articolo 48
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

1. Si intendono **"interventi di ristrutturazione urbanistica"** , quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi comprendenti anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa .

Articolo 49
CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. Si definisce **"cambio della destinazione d'uso con l'esecuzione di opere" (CDO)** la modificazione dell'uso di una o più unità immobiliari da una ad un'altra funzione accompagnata dall'esecuzione di opere edili , funzionali al cambio d'uso, anche se eseguite in più interventi successivi .

2. Si definisce "**cambio della destinazione d'uso senza l'esecuzione di opere**" **(CDS)** la modificazione dell'uso di una o più unità immobiliari da una a un'altra funzione non accompagnata dall'esecuzione di opere funzionali o meno al cambio d'uso. Per opere funzionali al cambio d'uso si intendono quelle eccedenti la manutenzione straordinaria.

3. Salvo diverse previsioni degli strumenti urbanistici o della vigente legislazione in materia, ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, si fa riferimento agli usi e funzioni definiti dal successivo art. 75 del presente Regolamento .

4. Salvo più restrittive disposizioni degli strumenti urbanistici e della legislazione nazionale e regionale o in assenza di strumento urbanistico attuativo *e tenuto conto di quanto previsto dall'art. 14 della L. 179/92, costituisce mutamento di destinazione d'uso la variazione delle funzioni d'uso per più del 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari.*~~si ha cambio della destinazione d'uso di una unità immobiliare, quando la modifica della funzione interessi più del 25% della superficie utile della medesima unità~~

~~immobiliare o, comunque, una superficie utile uguale o superiore al 25% della superficie utile complessiva di riferimento in relazione all'intervento edilizio proposto.~~

5. Quando la destinazione d'uso in atto non risulti da atti pubblici o da titoli abilitativi edilizi o, comunque, da atti in possesso della pubblica amministrazione, questa si assume corrispondente alla destinazione catastale alla data di entrata in vigore dello strumento urbanistico generale .

6. Il cambio della destinazione d'uso, con o senza l'esecuzione di opere, è sottoposto al regime amministrativo del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività secondo le disposizioni della vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

7. Fino all'emanazione di una specifica disciplina regionale in materia la modifica della destinazione d'uso, con o senza opere a ciò preordinate:

a) quando ha per oggetto il passaggio tra usi e funzioni appartenenti a gruppi diversi è subordinata al rilascio di apposito permesso di costruire oneroso ;
b) quando ha per oggetto il passaggio tra usi e funzioni appartenenti al medesimo gruppo è subordinata a denuncia di inizio attività. Tale modifica, fatto salvo il contributo relativo al costo di costruzione, non è onerosa al fine del pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione.

8. Il mutamento di destinazione d'uso o di funzione non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite, nei dieci anni precedenti, opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi comunque preordinate e funzionali al mutamento stesso (quali ad esempio l'inserimento o l'eliminazione di una cucina o di un punto cottura). Anche in caso di mutamenti di destinazione o di funzione senza opere dovrà sempre essere verificata la conformità alle previsioni del P.R.G. ed alle norme del presente Regolamento, nonché alla normativa in materia igienico- sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni che comunque interessino l'attività o l'uso che si intende insediare.

9. Fino all'emanazione della specifica disciplina regionale in materia, e' comunque soggetta a denuncia di inizio attività la modifica della destinazione d'uso attuata senza esecuzione di opere su costruzioni legittimamente eseguite prima che venisse imposto l'obbligo della licenza edilizia con la legge 6 agosto 1967 n° 765 .

10. Sono, comunque, da considerare legittimi i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, non accompagnati da lavori edilizi, eseguiti anche in assenza di titolo abilitativo in data anteriore all'entrata in vigore della legge 28.02.1985 n° 47 .

11. Nel Centro Storico e' di norma vietato il mutamento delle destinazioni d' uso residenziali, salvo diverse previsioni del P.R.G. o degli strumenti urbanistici attuativi e delle normative nazionali e regionali.

12. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini dell'attuazione del P.R.G. e del presente Regolamento, la temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico e per periodi temporali, di norma, non superiori a dodici mesi. L'autorizzazione per il temporaneo utilizzo viene rilasciata dal Sindaco su conforme indicazione della Giunta Comunale e sentito il parere obbligatorio del Responsabile dell'Area Tecnica. Periodi temporali superiori potranno essere autorizzati solo in casi del tutto eccezionali che a giudizio della Giunta Comunale rivestano particolare e specifica rilevanza pubblica. La temporanea utilizzazione non comporta alcuna variazione della originaria destinazione d'uso dell'immobile.

13. Il cambio di destinazione d'uso di cui al precedente comma 7 – lettera a) è soggetto al pagamento del contributo di costruzione il cui importo viene determinato con le seguenti modalità :

a. nel caso il cambio di destinazione d'uso interessi un intero edificio o una parte di edificio avente autonomia funzionale: esso è pari al contributo di costruzione determinato, con riferimento all'intero edificio ed ai parametri vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire, per l'intervento di nuova costruzione a cui va detratta l'eventuale somma corrisposta al momento del rilascio del titolo abilitativo originario in forza del quale è stata realizzata la costruzione ;
b. nel caso il cambio di destinazione d'uso interessi una singola unità immobiliare o una parte di edificio non avente autonomia funzionale: esso è pari al contributo di costruzione determinato, con riferimento alla parte di edificio interessata ed ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo, per l'intervento di ristrutturazione edilizia.

Articolo 50
NUOVA COSTRUZIONE (NE)

1. Si definiscono **"nuova costruzione"** le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti ~~fuori terra.~~ *così come definiti dal DPR 380/01.*

2. Sono da comprendere nella categoria NE:

a) gli interventi di nuova costruzione su lotto libero;
b) gli interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione degli edifici esistenti, quando non rientranti nella "ristrutturazione" edilizia perché eccedono la sagoma planivolumetrica dell'edificio;
c) gli ampliamenti di edifici esistenti, relativi alla realizzazione di nuova superficie utile e di nuova superficie accessoria che eccedono la sagoma planivolumetrica dell'edificio e/o l'area di sedime dell'edificio (comprese le pertinenze);
d) i chioschi;
e) i manufatti coperti e ancorati stabilmente al suolo che non siano di tipo precario ;
f) le attrezzature sportive con realizzazione di volumetrie e piscine in lotti liberi;
~~g) gli impianti tecnologici e volumi tecnici con altezza utile interna maggiore di ml 1,80;~~
h) la costruzione di pensiline, sporti, balconi e similari ~~di profondità o con aggetto maggiore di ml 1,50.~~
i) la costruzione di volumi anche senza superficie utile o superficie accessoria ;
j) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno di piani particolareggiati e degli strumenti urbanistici esecutivi in genere *realizzati da soggetti diversi dal comune* ;
k) le torri ed i tralicci per impianti ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni da realizzare su suolo.
w) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Articolo 51
DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO (DM)

1. Si definiscono **"depositi di materiali a cielo aperto"** gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, caravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile.

2. Non sono sottoposte al presente articolo le discariche normate dalla specifica normativa di riferimento.

Articolo 52
SCAVI E REINTERRI (SR)

1. Si definiscono **"scavi e reinterri"** quegli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere.

2. Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.

Articolo 53
DEMOLIZIONI E OPERE DI DEMOLIZIONE (DM)

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

2. Gli interventi di demolizione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parte di essi.

3. Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle N.T.A. degli strumenti urbanistici o di specifica legislazione .

Articolo 54
INTERVENTI PER MANUFATTI STAGIONALI (IS)

1. Si definiscono **"Interventi per manufatti stagionali"** quelli volti a installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte a esigenze temporanee, come specificato da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa.

2. Tutti gli interventi relativi ai manufatti stagionali sono soggetti al rispetto delle norme vigenti in materia di qualità urbana e di occupazione di suolo pubblico.

3. Per le opere a carattere temporaneo, che interessano il suolo pubblico o privato ad uso pubblico, si applicano le disposizioni dell'apposito "Regolamento per la disciplina dell'occupazione temporanea del suolo pubblico" .

Articolo 55
OPERE DI ARREDO URBANO (AU)

1. Si definiscono **"opere di arredo urbano"** :

a) espositori
b) collocazione di fittoni o dissuasori
c) collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei
d) nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni
e) bacheche e punti informativi
f) nuove tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni
g) panchine e cestini
h) punti vendita automatizzati
i) portabiciclette
j) nuovi dispositivi di illuminazione esterni
k) cabine punti telefonici

l) cartelloni pubblicitari
m) segnaletica specialistica e turistica
n) torrette telefoniche per taxi
o) armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici (h < 1,80 ml)
p) cassette poste e buche impostazione
q) apparecchiature informative a rete
r) apparecchi illuminanti
s) pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate
t) strutture mobili per il commercio su area pubblica

2. Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi e saranno oggetto di specifiche linee guide definite dall'Amministrazione comunale .

Articolo 56
SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE

1. L'intervento di sistemazione delle aree scoperte comprende le opere da eseguirsi per l'attrezzatura la sistemazione di aree scoperte, di pertinenza o meno di edifici esistenti, quando l'intervento non sia conseguente o correlato ad uno degli interventi di cui agli articoli precedenti.

2. Ferme restando le limitazioni previste per le singole zone dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici nonché le ulteriori limitazioni previste dal presente Regolamento, il tipo di intervento comprende fra l'altro:
- la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;
- l'arredo fisso e l'attrezzatura, per gli usi consentiti dallo strumento urbanistico, degli spazi scoperti di cui sopra;
- la realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre attrezzature sportive;
- la costruzione e la modifica dei piccoli manufatti che non si configurano come nuova costruzione come definita dal precedente art. 50 e che non superino la superficie di mq. 6,00 e con altezza inferiore a mt. 1,80;
- le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;
- le opere già indicate come di manutenzione straordinaria quando eseguite su aree scoperte o sugli elementi che ne fanno parte;
- le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.

Articolo 57
RECUPERO DI VOLUMI ESISTENTI (REV)

1. L'intervento di recupero di volumi esistenti è consentito solo nelle singole zone di P.R.G. ove esplicitamente previsto e si configura come ristrutturazione edilizia.

2. Nei volumi degli edifici legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, per interventi globali estesi all'intero edificio o comunque al corpo di fabbrica coincidente con un edificio ed all'interno della sagoma planivolumetrica, la superficie utile di progetto deve rispettare unicamente i requisiti tecnici richiesti per i singoli usi.

3. E' ammessa la realizzazione di superficie accessoria purché completamente interrata, fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi relativi alla superficie permeabile o alle alberature esistenti tutelate.

4. Il recupero dei volumi è ammesso anche se gli interventi sugli altri edifici e/o corpi di fabbrica collocati sul medesimo lotto prevedono opere eccedenti la sagoma planivolumetrica.

5. Per interventi successivi al recupero dei volumi esistenti, che comportino la modifica della sagoma planivolumetrica, è necessaria la verifica della capacità edificatoria (compresa la superficie accessoria) del lotto di riferimento alla data di entrata in vigore del presente Regolamento ad esclusione delle superfici ricavate con l'intervento stesso di recupero dei volumi esistenti .

6. Per gli interventi ristrutturazione edilizia su edifici esistenti si considera come limite dimensionale dell'intervento il volume esistente Vt, di cui al precedente art. 16 – comma 3, depurato dalle superfetazioni che costituiscono alterazione incongrua e non integrata tipologicamente e architettonicamente nell'organismo edilizio originario (con particolare riguardo alle parti dell'edificio originariamente aperte e/o scoperte: porticati, loggiati, altane, terrazzi, cortili interni, chiostrine, e alle parti esterne coperte con tettoie precarie, baraccamenti, ecc.). In caso di difficile e/o controversa individuazione della incongruità della alterazione e della carente integrazione tipologica e architettonica, il parere è affidato al Responsabile dell'Area Tecnica, sentito il Responsabile del procedimento, o a specifica Commissione da costituirsi se ritenuto necessario dall'Amministrazione comunale. La superficie utile dei volumi incongrui ma legittimi da eliminarsi in relazione alla corretta metodologia di intervento, qualora esplicitamente previsto dal P.R.G. o dallo strumento urbanistico attuativo, può essere totalmente o parzialmente recuperata, mediante congruo intervento di nuova costruzione, a condizione che ciò non pregiudichi i complessivi valori ambientali ed architettonici dell'intero insediamento. Per quanto concerne la tipologia di intervento per il recupero delle facciate degli edifici esistenti si rimanda all'allegato "G".

Articolo 58
AMPLIAMENTI "UNA TANTUM"

1. Qualora esplicitamente previsto dai vigenti strumenti urbanistici, per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento è consentito, in relazione alle singole unità immobiliari e nella misura indicata dallo stesso P.R.G., un incremento "una tantum" della superficie utile esistente, a condizione che tale incremento non sia stato già concesso in precedenza . L'incremento è applicabile anche quando le unità immobiliari sono soggette a frazionamento e quando le unità immobiliari sono oggetto di cambio d'uso .

2. L'ampliamento "una tantum" è altresì utilizzabile negli interventi di ristrutturazione globale, compresa la demolizione con fedele ricostruzione, per la realizzazione di servizi o per migliorare l'abitabilità degli edifici.

3. L'ampliamento "una tantum" è consentito con riferimento alla superficie utile esistente alla data indicata dallo strumento urbanistico, calcolata con i criteri di cui agli articoli precedenti, comprese le superfici realizzate prima di tale data e condonate con loro datazione esplicitata con dichiarazione sostitutiva di notorietà resa nei modi e nelle forme di legge .

Articolo 59
INTERVENTI SULLE LOGGE E SUI PORTICATI

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che interessino logge o porticati non potranno comportare la formazione di manufatti o ampliamenti pregiudizievoli per l'igiene dei locali retrostanti o non coerenti con i caratteri dell'edificio, quali verande, strutture precarie e simili. Ciò anche quando detti interventi non prevedano incremento degli indici e valori urbanistici ovvero quando detto incremento rientri nei limiti della capacità edificatoria attribuibile all'edificio, ammettendosi invece, nei limiti di detta capacità

edificatoria e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni delle N.T.A. degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento, gli interventi che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio nel suo insieme.

2. Nel caso di interventi che prevedano il riutilizzo parziale o totale di logge e porticati relativi a singole unità immobiliari o comunque a porzioni di edificio, la verifica di conformità urbanistica dell'intervento deve essere operata con riferimento alla consistenza dell'intero edificio cosicché sia sempre assicurato il rispetto della capacità edificatoria complessiva dell'immobile. Ove da detta verifica risulti possibile procedere ad incrementi di superficie utile lorda, l'incremento relativo ad ogni unità immobiliare, salvo diversi accordi tra i singoli proprietari interessati, dovrà essere proporzionato alla consistenza delle logge o porticati di pertinenza rispetto a quelle complessivamente esistenti nell'edificio.

TITOLO IV
DESTINAZIONI D'USO E RELATIVE DOTAZIONI

CAPO I
DOTAZIONI DI PARCHEGGI E VERDE

Articolo 60
Disciplina dei parcheggi

1. Ai fini della gestione del processo edilizio i parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:
a - Parcheggi di urbanizzazione primaria;
b - Parcheggi di urbanizzazione secondaria;
c - Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici.

2. La misura dello standard è espressa in metri quadrati di superficie in rapporto alla superficie utile (Su) destinata all'uso. La relativa superficie è comprensiva sia dello spazio di sosta, sia degli spazi di accesso e manovra. Quale che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è costituita da un posto auto , cui corrisponde la superficie di 25,00 (venticinque) metri quadrati . Le dimensioni minime dei singoli posti auto, esclusi gli spazi di accesso e manovra, non possono in ogni caso risultare inferiori a ml 2,50 di larghezza per ml 4,80 di lunghezza .

3. La dotazione standard di parcheggi può essere distribuita su superfici sovrapposte o garantita mediante sistemi automatizzati. Anche in quest'ultimo caso lo standard viene verificato in termini di posti auto equivalenti (un posto auto equivale 25,00 metri quadrati).

4. Gli interventi di realizzazione di spazi per parcheggi sia pubblici che privati devono, comunque, risultare conformi alle indicazioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 12 dicembre 2000, n° 2546, avente ad oggetto "Criteri e modalita' di esclusione dei procedimenti di verifica ex art. 10, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 1996 per i parcheggi pubblici e privati. Revoca D.G.R. 30 marzo 1999, n° 1838 " .

Articolo 61
PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I **parcheggi di urbanizzazione primaria (P1)** sono parcheggi pubblici necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano.

2. Le aree relative devono essere attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo e successivamente cedute gratuitamente al Comune.

3. Le aree per parcheggi di urbanizzazione primaria , anche se non individuate graficamente negli elaborati degli strumenti urbanistici, devono essere di norma localizzate sul fronte strada, fuori dalla sede stradale e comunque nelle immediate adiacenze e al diretto servizio delle attività insediate.

4. Nel caso di intervento urbanistico preventivo sarà l'intervento stesso a definire graficamente la localizzazione e distribuzione dei parcheggi di urbanizzazione primaria .

Articolo 62
PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. I **parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2)** sono parcheggi pubblici di interesse generale necessari per rendere organico, efficiente ed efficace il sistema della mobilità e degli spazi di sosta.

2. Una parte dei parcheggi di urbanizzazione secondaria (all'interno del territorio urbanizzato) viene indicata negli elaborati grafici del P.R.G. con apposita simbologia.

Articolo 63
PARCHEGGI PRIVATI

1. Si considerano **parcheggi privati (P3)** tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, eccetera) .

2. Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno avere superficie non inferiore ad un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione, fatti salvi i casi in cui normative specifiche o le N.T.A. degli strumenti urbanistici prescrivano superfici maggiori . Quale che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è comunque costituita da un posto auto , cui corrisponde la superficie di 25,00 (venticinque) metri quadrati . Le dimensioni minime dei singoli posti auto, esclusi gli spazi di accesso e manovra, non possono in ogni caso risultare inferiori a ml 2,50 di larghezza per ml 4,80 di lunghezza .

3. Il presente Regolamento e le Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici prescrivono in quali casi la dotazione minima di cui al comma precedente debba essere conseguita anche per interventi diversi dalla nuova costruzione e dalla ristrutturazione urbanistica.

4. Gli spazi per parcheggi, sia conformi che in deroga alle norme degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento, costituiscono opere di urbanizzazione . Detti spazi non sono pertanto soggetti al versamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 e, quando da realizzarsi contestualmente ad altre opere soggette al contributo medesimo, la loro incidenza non viene considerata neppure ai fini delle eventuali maggiorazioni da calcolarsi con riferimento ai rapporti tra superfici di diversa natura.

5. Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello definito all'art. 16, comma 2, del presente Regolamento, salvo diverse e più restrittive disposizioni degli strumenti urbanistici .

6. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

7. Quando le superfici a parcheggio siano ricavate su aree sistemate a verde (e cioè su aree inerbate predisposte in modo tale - prato armato o tecniche similari - da renderle idonee al passaggio ed alla sosta degli autoveicoli) le superfici medesime, su scelta del progettista da indicarsi in maniera espressa nel progetto, potranno essere computate in maniera ordinaria (e cioè considerando separatamente gli spazi a verde dalle superfici per parcheggi, quale che sia la loro pavimentazione permeabile), oppure :

- per il 60% come area verde e per il 40% come parcheggi, quando l'area sia, oltre che sistemata a verde, alberata in misura non inferiore ad una pianta di alto fusto ogni 80 mq.;
- per il 50% come area verde e per il 50% come parcheggi, quando l'area non sia alberata nella misura prescritta al punto precedente.

8. Negli edifici esistenti sottoposti a vincoli derivanti da disposizioni di legge o da particolari prescrizioni degli strumenti urbanistici, gli interventi di realizzazione di autorimesse deve essere compatibile con le prescrizioni delle norme di tutela.

9. Per quanto concerne gli esercizi commerciali la dotazione di parcheggi deve essere conforme alle disposizioni della legge regionale n° 33/99 e s.m.i. . Più precisamente:

2 gli **esercizi commerciali di vicinato** devono disporre di parcheggi , eventualmente reperibili anche su aree pubbliche, in superficie o sotterranei, nella misura minima di mq. 0,50 per ogni metro quadro di superficie di vendita, con facoltà di deroga alla suddetta quantità solamente nei seguenti casi:
1) ubicazione del punto di vendita in zone a traffico limitato o escluso;
2) prevalente carattere pedonale dell'utenza ;
3) interesse pubblico, riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, aree interessate dall'operatività di programmi integrati per la rivitalizzazione della rete degli esercizi di vicinato;

3 le **medie strutture di vendita**, devono possedere parcheggi aventi le seguenti caratteristiche :
1) dimensione minima di mq. 1,00 per ogni metro quadro di superficie di vendita con ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq. 0,50 per ogni metro quadro di ulteriori spazi utili coperti, aperti al pubblico, destinati ad altre attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci, ove non siano diversamente organizzate, ed agli spazi per i portatori di handicap;
2) aree a parcheggio esterne localizzate al piano terreno dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni mq. 60 di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale;
3) numero di posti auto individuato in relazione ad una superficie minima di mq. 20,00 per ciascun parcheggio di sosta di relazione ;

4 le **grandi strutture di vendita**, devono possedere parcheggi aventi le seguenti caratteristiche :
1) dimensione minima di mq. 2,00 per ogni metro quadro di superficie di vendita con ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni metro quadro di ulteriori spazi utili coperti aperti al pubblico,

destinati ad altre attività connesse, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci, ove non sia diversamente organizzato, ed agli spazi per le persone diversamente abili ;
2) aree a parcheggio esterne localizzate al piano terreno dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni mq. 60 di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale;
3) numero di posti auto, individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione, sia rapportato ad una superficie minima di mq. 20 per ciascun parcheggio;

5 relativamente alle **zone definite centro storico**, o eventualmente in aree limitrofe, devono essere assicurate le seguenti condizioni :
1) siano reperiti parcheggi nella misura di 1,00 mq./mq. di superficie di vendita, in relazione al complesso delle strutture commerciali esistenti e previste, fatta eccezione per gallerie d'arte, per le librerie e per gli esercizi commerciali concernenti prodotti di attività editoriale;
2) sia previsto l'obbligo, in caso d'impossibilità di raggiungere le quantità di cui al precedente punto 1) per indisponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni delle aree di sosta.

10. Oltre alla dotazione di posti auto di tipo P1 e P3, che comunque deve essere garantita nei vari tipi di intervento e secondo quanto previsto per i singoli usi, nelle sole zone urbane a prevalente destinazione residenziale e nelle zone produttive è consentita la realizzazione di autorimesse interrate di uso privato senza limitazioni di consistenza. Ferma restando l'osservanza delle prescrizioni relative agli interventi edilizi, tali autorimesse dovranno essere ubicate in modo da non ridurre la quota di superficie permeabile qualora richiesta dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici e dal presente Regolamento .

Articolo 64
PARCHEGGI PERTINENZIALI IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI ED AL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Ai sensi dell'art. 9, 1° comma, della legge n° 122/89 e s.m.i. nel sottosuolo dei lotti, purché completamente interrati, ed ai piani terra, seminterrato ed interrato dei fabbricati esistenti, possono essere realizzati parcheggi pertinenziali anche in deroga al presente Regolamento nonché alle previsioni agli strumenti urbanistici, ivi compresi gli strumenti attuativi.

2. La facoltà di realizzare i parcheggi pertinenziali di cui al presente articolo è limitata ai soli edifici esistenti, con esclusione degli edifici ancora da realizzare o in corso di costruzione .

3. I parcheggi di cui al comma precedente possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei cittadini residenti nel Comune, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico , tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici . Restano comunque fermi i vincoli previsti dalla vigente legislazione in materia paesaggistica ed ambientale .

4. I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche se i piani urbani del traffico non siano stati ancora redatti ed approvati .

5. Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9, comma 1, della L. 122/89, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi. I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa

sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VV.FF., prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio , o contestualmente alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività , dovrà essere prodotto il relativo nulla osta.

6. L'esecuzione dei parcheggi di cui al presente articolo nonché delle opere ad essi connesse, è soggetta a Denuncia di Inizio Attività . Alla denuncia di inizio attività deve essere obbligatoriamente allegato atto d'obbligo, stipulato in forma pubblica nonché registrato e trascritto nelle forme di legge, che leghi con vincolo pertinenziale ogni parcheggio da realizzare alla relativa unità immobiliare, ad uso residenziale, alla quale è asservito .

6. I criteri per l'accertamento della natura pertinenziale delle autorimesse vengono definiti dalla normativa di dettaglio, modificabile ai sensi del 3° comma dell'art. 4 del presente Regolamento, in recepimento delle vigenti disposizioni normative e degli orientamenti giurisprudenziali.

Articolo 65
ALTRE TIPOLOGIE DI PARCHEGGI

1. Le superfici a parcheggio non pertinenziali e non a destinazione pubblica, sono da considerare superficie utile .

2. All'esterno del centro storico, nelle sole zone urbane a prevalente destinazione residenziale e nelle zone produttive è comunque consentita, su uno o anche più lotti autonomi la realizzazione di autorimesse fuori terra di uso privato e/o in tutto o in parte di uso pubblico, nel rispetto dei requisiti di seguito specificati:

2.1) il dimensionamento deve essere definito in relazione alle caratteristiche geometriche e funzionali della rete viaria cui sono collegate, in accordo con le misure per l'organizzazione del traffico urbano e, in caso sia previsto un numero di posti auto superiore a 20, verificata la compatibilità con gli strumenti urbanistici ed il piano urbano del traffico;

2.2) essere ubicate in modo da non ridurre la quota di superficie permeabile eventualmente richiesta dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici .

3. All'interno del centro storico, conformemente alle misure per l'organizzazione del traffico, potranno essere realizzate autorimesse sotterranee su aree di proprietà comunale, quali piazze, strade, aree libere incolte . La realizzazione di tali autorimesse è consentita solo qualora sussistano condizioni di compatibilità con le caratteristiche storiche, morfologiche e tipologiche degli immobili interessati.

5. In ogni caso la realizzazione di parcheggi è condizionata alla verifica preliminare di compatibilità con il piano urbano del traffico, in particolare in relazione al carico di traffico indotto e dovrà essere effettuata apposita verifica in ordine alla compatibilità dell'intervento con le linee guida del P.R.G. e complessivamente con gli assetti della viabilità esistente .

6. Le autorimesse fuori terra devono, comunque, rispettare la capacità edificatoria assegnata al lotto interessato mentre i parcheggi interrati possono essere realizzati in eccedenza agli indici edilizi definiti dagli strumenti urbanistici, fermo restando che anch'essi sono da considerare come superficie utile .

Articolo 66
SCHERMATURA DI POSTI AUTO ALL'APERTO

1. In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili.

2. Dette opere sono ammesse in ogni zona del territorio comunale e non sono computate ai fini della superficie utile lorda o del volume utile lordo nonché degli altri parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni :

a) non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;

b) debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;

c) non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi) per l'intero loro perimetro;

d) almeno un lato di dimensione non inferiore a ml. 2,50 deve essere completamente aperto e privo di infissi e di schermature;

e) la profondità della schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di ml. 6,00;

f) non comportino riduzione delle aree permeabili oltre il limite di cui all'art. 61.

g) la superficie complessiva della schermatura, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai :

— un quarto della superficie del terreno nel quale sono ricavati i posti auto, nel caso di parcheggi su aree inedificate che non siano di pertinenza di alcun edificio;

— la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio, nel caso di parcheggi ricavati nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti;

3. Con riferimento alla prescrizione di cui alla lettera "b" del precedente comma, i progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da una documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio e da una relazione illustrativa particolarmente dettagliata sia quanto attiene le problematiche di carattere ambientale che per quanto riguarda materiali e tecniche da adottare.

4. Nella aree vincolate ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. o ad altri vincoli disciplinati dalla vigente legislazione nazionale o regionale, la realizzazione delle opere di schermatura dei posti auto è comunque subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica e dei pareri, nulla osta ed atti di assenso, comunque denominati, da parte dei soggetti competenti alla tutela del vincolo .

Articolo 67
DISCIPLINA DEL VERDE

1. Ai fini della gestione del processo edilizio le presenti norme distinguono le seguenti categorie di verde:

- 1 - Verde di urbanizzazione primaria (V1) ;
- 2 - Verde di urbanizzazione secondaria (V2) ;
- 3 - Verde privato di vicinato (V3).

Articolo 68
VERDE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (V1)

1. Il **verde di urbanizzazione primaria (V1)** è lo spazio a verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti urbani.

2. Le aree relative devono essere attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo e successivamente cedute gratuitamente al Comune.

3. Il verde V1 deve essere realizzato su terreni permeabili senza manufatti interrati in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone.

4. Le aree per verde di tipo V1 non sono individuate graficamente negli elaborati del P.R.G.. Tali aree, di forma compatta o comunque idonea all'utilizzazione cui sono destinate, devono essere di norma localizzate sul fronte strada al diretto servizio delle attività insediate. Nel caso di intervento urbanistico preventivo sarà l'intervento stesso a definire graficamente localizzazione, distribuzione e modalità di cessione al Comune del verde di tipo V1.

Articolo 69
VERDE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il **verde di urbanizzazione secondaria (V2)** è lo spazio a verde di interesse generale di quartiere e deve essere individuato negli elaborati grafici dello strumento urbenistico con apposita simbologia .

2. Nei soli casi espressamente previsti dal P.R.G. tale verde potrà essere computato ai fine del soddisfacimento dello standard V1.

Articolo 70
VERDE PRIVATO DI VICINATO

1. Il **verde di vicinato (V3)** è lo spazio a verde privato ad esclusivo servizio dei singoli edifici. Tale verde deve essere realizzato su terreni permeabili con alta permeabilità , come definita al comma 4 del precedente art. 19, in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone dagli strumenti urbanistici .

CAPO II
DESTINAZIONI D'USO DELLE ATTIVITA' URBANE

Articolo 71
CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI

1. Le funzioni e gli usi di cui al successivo articolo 75 del presente Regolamento costituiscono la minima unità di classificazione delle attività urbane rilevanti ai fini della presenti norme.

2. Nelle zone da sottoporre a intervento urbanistico preventivo, ove non venga stabilita dal P.R.G. la percentuale minima di superficie utile da destinare ai singoli usi, la scelta fra quelli previsti è demandata ai singoli piani attuativi.

3. Il P.R.G. e gli strumenti urbanistici stabiliscono, in funzione delle funzioni e dei singoli usi definiti dal presente Regolamento, gli standard e le dotazioni minime di parcheggi (P) e di verde (V) richiesti quale condizione per consentire gli interventi.

4. Nei cambi di destinazione d'uso (CD), come definiti dal precedente articolo 49, il rispetto degli standard specifici è richiesto, indipendentemente dalla effettiva consistenza, solo nei casi in cui la norma stabilisca per il nuovo uso standard superiori a quelli previsti per l'uso preesistente.

5. Nei piani particolareggiati, fatta salva la dotazione di standard richiesta dai singoli usi, deve comunque essere garantito il rispetto delle dotazioni previste dalla vigente legislazione nazionale o regionale.

6. Per nuovo insediamento di attività commerciale si intende l'insediamento di nuova attività, o un ampliamento di attività esistente con superamento delle soglie definite dagli strumenti urbanistici e dal Piano del commercio . Unica eccezione è una nuova attività commerciale di vicinato in una unità immobiliare già commerciale (di qualsiasi dimensione), o frazionamenti di unità commerciali esistenti finalizzati alla realizzazione di attività commerciali di vicinato.

Articolo 72
CRITERI GENERALI RELATIVI AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

1. Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari, sia di nuova costruzione che esistenti, sono individuate secondo le funzioni e gli usi definiti dal successivo articolo 75 del presente Regolamento .

2. Fermo restando quanto specificato al precedente art. 49 del presente regolamento, costituisce mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare, realizzato sia con che senza l'esecuzione di opere edilizie, esclusivamente il passaggio, laddove consentito dalla destinazione di zona, da una delle funzioni individuate ad altra funzione (A, B, C, D, E).

3. Fino all'emanazione di una specifica disciplina regionale in materia, tale mutamento, realizzato con o senza l'esecuzione di opere edilizie, è subordinato a titolo abilitativi , come specificato al precedente att. 49, ed al reperimento integrale degli eventuali maggiori standard e dotazioni richieste dall'uso finale o alla monetizzazione degli standard qualora consentito dagli strumenti urbanistici salvo diverse previsioni degli strumenti urbanistici .

4. Il passaggio da un uso ad altro nell'ambito della stessa funzione, non costituisce cambio d'uso e non necessita di alcuna verifica di standard e dotazioni, salvo diverse previsioni degli strumenti urbanistici .

5. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini dell'attuazione del P.R.G. e del presente Regolamento, la temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico e per periodi temporali, di norma, non superiori a dodici mesi. L'autorizzazione per il temporaneo utilizzo viene rilasciata dal Sindaco su conforme indicazione della Giunta Comunale e sentito il parere obbligatorio del Responsabile dell'Area Tecnica. Periodi temporali superiori potranno essere autorizzati solo in casi del tutto eccezionali che a giudizio della Giunta Comunale rivestano particolare e specifica rilevanza pubblica. La temporanea utilizzazione non comporta alcuna variazione della originaria destinazione d'uso dell'immobile.

Articolo 73
CRITERI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE E CESSIONE DEGLI STANDARD

1. In generale la realizzazione delle dotazioni di standard deve avvenire nel rispetto delle soluzioni contenute nel titolo abilitativo edilizio e delle direttive tecniche fornite dall'Amministrazione comunale a tutela della funzionalità e fruibilità delle opere.

2. Le opere di urbanizzazione primaria e le relative aree di sedime devono essere cedute a titolo gratuito al Comune entro i termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale a cura e spese del concessionario e la gestione regolata tra le parti. Le superfici a parcheggio (P1) ed a verde (V1), in attesa della cessione di cui ai commi precedenti, devono essere oggetto di manutenzione a cura e spese degli interessati ed essere aperte all'uso pubblico.

Articolo 74

CRITERI RELATIVI ALLA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

1. Se consentito dagli strumenti urbanistici, generale e/o attuativi, per interventi di nuova costruzione (NC) (compresi gli ampliamenti a saturazione dell'indice) e di cambio di destinazione d'uso (CD) e per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente senza cambio di destinazione d'uso , è ammessa la monetizzazione degli standards richiesti "verde di urbanizzazione primaria (V1)" e "parcheggi di urbanizzazione primaria (P1)" qualora la quantità da realizzare sia inferiore ad una quantità minima definita dagli stessi strumenti urbanistici.

Articolo 75
FUNZIONI E USI

1. Le attività presenti o insediabili sul territorio debbono essere ascritte, direttamente o per analogia, all'elenco descrittivo di seguito riportato che le raggruppa per usi e funzioni.

2. In tali usi debbono intendersi compresi tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi, quindi anche attività complementari, anche se, a rigore, appartenenti ad altre categorie, purché tali attività siano strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale e pertanto ad essa collegate e/o correlate.

A – FUNZIONE ABITATIVA
U1 - abitazioni, case ed appartamenti per vacanze, affittacamere, abitazioni collettive, residence, eccetera

B – FUNZIONE TERZIARIA
B/1 – Funzione terziaria direzionale
U2 - attività direzionali, sociali, ricreative, culturali e religiose
B/2 – Funzione terziaria di servizio
U3 - istruzione
U4 - attività sportive
U5 - sanità
B/3 – Funzione terziaria commerciale
U6 - esercizi e strutture commerciali di vicinato, complessi di vicinato o gallerie di vicinato, pubblici esercizi
U7 - medie strutture, centri commerciali e centri commerciali di vicinato con Sv fino a 2.500 mq
U8 - grandi strutture, centri commerciali e centri commerciali di vicinato con Sv oltre i 2.500 mq

C – FUNZIONE PRODUTTIVA
U9 - artigianato produttivo e industria
U10 - artigianato di servizio (casa, persona, auto)
U11 - commercio all'ingrosso e magazzini
U12 - impianti distribuzione carburanti
U13 - depositi a cielo aperto

D - FUNZIONE RICETTIVA
U14 - alberghi
U15 - campeggi

E - FUNZIONE AGRICOLA
U16 - attività agricola aziendale, interaziendale e collegate, abitazioni agricole, attività agrituristiche

F – FUNZIONI PARTICOLARI

U17 - verde privato
U18 - parcheggio

Articolo 76
FUNZIONE ABITATIVA (A)

1. Rientra nella funzione abitativa l'**uso U1** che comprende : le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (ad esempio : abitazione/studio professionale o abitazione-affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo; case ed appartamenti per vacanze ; affittacamere ; abitazioni collettive ; residence .

Articolo 77
FUNZIONE TERZIARIA (B)

1. La funzione terziaria (B) si articola in : funzione terziaria direzionale (B/1), terziaria di servizio (B/2) e terziaria commerciale (B/3).

2. Rientra nella funzione terziaria direzionale (B/1) l'**uso U2** che comprende, ad esempio, indipendentemente dalla loro dimensione: uffici privati e studi professionali (anche quando utilizzati in modo promiscuo se occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare); banche ; assicurazioni ; sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi; sedi di servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere ; centri civici ; uffici comunali decentrati ; sedi di associazioni e di organismi partecipativi ; sedi di società sportive costituite ai sensi di legge ; attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali (sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni e centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali per il ballo, sale di ritrovo) ; edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi e assistenziali e relative attrezzature complementari quali spazi per attività culturali e scolastiche, ricreative e sportive.

3. Rientrano nella funzione terziaria di servizio (B/2) gli usi U3, U4 e U5.

4. L'**uso U3** comprende tutte le attività finalizzate all'istruzione, di qualunque ordine e grado (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali e istituti sperimentali di ricerca, università), pubbliche, private legalmente riconosciute e le attività rivolte alla formazione come definite dall'articolo 141 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112.

5. Per l'istruzione dell'obbligo è fatto salvo il rispetto del D.M. 18/12/75 e successive modifiche ed integrazioni .

6. L'**uso U4** comprende tutte le attività sportive, agonistiche e non, praticate in impianti sia pubblici che privati (campi, palestre, palazzetti, piste, piscine, ecc.).

7. L'**uso U5** comprende tutte le attività sanitarie esercitate in edifici adeguatamente attrezzati sia pubblici che privati (ospedali, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati).

8. Rientrano nella funzione terziaria commerciale (B/3) gli usi U6, U7, U8.

9. L'**uso U6** comprende:

a) gli esercizi di vicinato, alimentari e non alimentari, con superficie di vendita Sv fino a 250 mq;
b) gli esercizi di cui al punto precedente compresi nei complessi commerciali o gallerie commerciali ;
c) gli spazi per esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi con Su non superiore a 250 mq;
d) le attività miste (commercio all'ingrosso e al minuto) che dimostrino la prevalenza dell'attività commerciale al minuto rispetto a quella all'ingrosso;
e) ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari.

10. L'**uso U7** comprende:
a) le strutture di vendita medio-piccole, ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie di vendita Sv superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq;
b) le strutture di vendita medio-grandi, ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con Sv superiore a 1.500 mq e fino a 2.500 m² .

11. L'**uso U8** comprende:
a) le grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari con Sv superiore a 2.500 mq;
b) le grandi strutture di vendita di livello superiore: grandi strutture di vendita alimentari con Sv di almeno 4.500 mq e grandi strutture di vendita non alimentari con Sv di almeno 10.000 mq;
c) i centri commerciali di vicinato qualora la Sv complessiva degli esercizi che lo costituiscono sia superiore a 2.500 mq;
d) i centri commerciali d'attrazione di livello inferiore ;
e) i centri commerciali d'attrazione di livello superiore ;
f) le aree commerciali integrate ;
g) i poli funzionali .

Articolo 78
FUNZIONE PRODUTTIVA (C)

1. Rientrano nella funzione produttiva gli usi U9, U10, U11, U12, U13.

2. L'**uso U9** comprende tutti i tipi di attività artigianali e industriali volte alla produzione di beni che risultino, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano. Comprende inoltre tutte le attività di fornitura di servizi immateriali e di produzione immateriale generate dall'innovazione tecnologica.

3. L'**uso U10** comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere, comprese le attività finalizzate al mantenimento e/o potenziamento fisico. Comprende infine l'artigianato di servizio all'auto (assistenza meccanica, gommisti, carrozzieri, elettrauto, carburatoristi, ecc.).

4. L'**uso U11** comprende le attività commerciali all'ingrosso e le attività di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci autonomamente organizzate superiori a 250 mq.

5. L'**uso U12** comprende le attività di distribuzione pubblica di carburanti di qualunque tipo.

6. L'uso U12 è insediabile nel rispetto di quanto previsto dai criteri comunali in materia di impianti di distribuzione carburanti.

7. L'**uso U13** comprende le attività di deposito a cielo aperto di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, le attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.) e tutte le attività volte al recupero e al riciclaggio (autoveicoli, materiali ferrosi,

vetro, carta, ecc.). Sono fatte salve le speciali autorizzazioni previste da norme di settore.

Articolo 79
FUNZIONE RICETTIVA (D)

1. Rientrano nella funzione ricettiva gli usi U14 e U15.

2. L'**uso U14** comprende tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo stabilmente esercitate in edifici opportunamente attrezzati (alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli, residenze turistico alberghiere e simili).

3. Con esclusione del centro storico (zona omogenea A) nelle destinazioni di zona ove l'U14 è compreso tra gli usi previsti, per le attrezzature ricettive esistenti alla data di adozione delle presenti norme, è consentito l'incremento della superficie utile esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, a condizione che non sia già stata completamente utilizzata precedentemente, fino ad un massimo del 40%, finalizzato alla razionalizzazione e miglioramento della dotazione delle stanze e dei servizi annessi.

4. Tale incremento "una tantum" è condizionato al fatto che l'attività in essere sia localizzata in un lotto autonomo chiaramente identificabile e che con tale incremento il rapporto di copertura esistente non superi 0,70 mq/mq della superficie fondiaria del lotto di pertinenza.

5. Le condizioni per ottenere tale incremento sono: la presentazione da parte dell'attività alberghiera esistente di un piano tecnico organizzativo che definisca in dettaglio l'intervento edilizio, i tempi di attuazione e l'impegno a sottoscrivere una convenzione con l'Amministrazione Comunale contenente i caratteri tecnico progettuali, le modalità di attuazione, gli oneri a carico delle parti e le sanzioni. Il piano tecnico-organizzativo e lo schema di convenzione vengono deliberati dalla Giunta comunale.

6. L'**uso U15** comprende tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo di abitanti non residenti stabilmente nel territorio comunale esercitate in complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno degli stessi provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, camper, bungalow e simili, campeggi ed aree di sosta).

Articolo 80
FUNZIONE AGRICOLA (E)

1. Rientra nella funzione agricola l'**uso U16** che comprende le attività connesse alla conduzione agricola aziendale (o interaziendale):
a) abitazioni agricole
b) fabbricati di servizio
c) allevamenti aziendali
d) colture aziendali in serra
e) lavorazione di prodotti aziendali
f) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente
g) le attività aziendali che operino per commessa o per noleggio in connessione con le attività produttive agricole delle zone circostanti.
h) spazi dedicati alle attività agrituristiche conformi alle disposizioni della l.r. n° 36/97 .

Articolo 81
FUNZIONI VARIE (F)

1. Rientra nelle funzioni varie l'**uso U17** che comprende le aree scoperte di uso privato, sistemate o meno a verde, che non siano espressamente adibite ad altra destinazione d'uso (agricola, commerciale, di interesse pubblico, ecc.) ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti.

1. Rientra nelle funzioni varie l'**uso U18** che comprende le autorimesse singole e collettive, i posti auto scoperti o schermati ed in genere qualsiasi spazio privato destinato alla sosta di veicoli , con esclusione dei parcheggi pertinenziali, che assumono la funzione della strutture di cui sono pertinenza .

TITOLO V
CRITERI GENERALI IN MERITO AI REQUISITI TECNICI DELLE COSTRUZIONI

Articolo 82
Requisiti tecnici degli organismi edilizi

1. Gli organismi edilizi, come definiti all'art. 10 - comma 8 - del presente regolamento edilizio, e le costruzioni in genere debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.

2. I requisiti, definiti in funzione delle vigenti disposizioni normative, possono essere raggruppati nei seguenti gruppi :

- GRUPPO (1) : RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ
  - 4.1 resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio , alle sollecitazioni accidentali ed alle vibrazioni ;

- GRUPPO (2) : SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO
  - 2.1 resistenza al fuoco ;
  - 2.2 reazione al fuoco ;
  - 3.2 limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio ;
  - 3.3 evacuazione in caso di emergenza ;
  - 3.4 accessibilità ai mezzi di soccorso ;

- GRUPPO (3) : BENESSERE AMBIENTALE
  - 3.1 controllo delle emissioni dannose ;
  - 1.1 smaltimento degli aeriformi ;
  - 1.2 approvvigionamento idrico ;
  - 1.3 smaltimento delle acque reflue ;
  - 1.4 tenuta all'acqua ;
  - 1.5 illuminamento naturale e artificiale ;
  - 1.6 temperatura dell'aria interna operante ;
  - 1.7 temperatura superficiale ;
  - 1.8 ventilazione ;
  - 1.9 protezione dalle intrusioni di animali nocivi ;

- GRUPPO (4) : SICUREZZA NELL'IMPIEGO
  - 5.1 sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento ;
  - 5.2 sicurezza degli impianti ;

- GRUPPO (5) : PROTEZIONE DAL RUMORE
  - 6.1 isolamento acustico ai rumori aerei ;
  - 6.2 isolamento acustico ai rumori impattivi ;

- GRUPPO (6) : RISPARMIO ENERGETICO
  - 7.1 contenimento dei consumi energetici ed uso razionale dell'energia ;
  - 7.2 impiego di fonti di energia alternative

- GRUPPO (7) : FRUIBILITÀ DI SPAZI ED ATTREZZATURE

a. assenza di barriere architettoniche ;
b. dotazione , dimensionamenti e organizzazione distributiva degli spazi ;
c. dotazioni impiantistiche ;

Articolo 83
Contenuti dei requisiti – Verifiche

1. Il possesso dei requisiti da parte degli organismi edilizi e delle costruzioni in genere deve essere oggetto di apposite verifiche secondo le procedure indicate dal presente Regolamento Edilizio o dalla vigente legislazione nazionale e/o regionale in materia .

2. Salvo il caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da norme statali e/o regionali , il progettista potrà assumere anche metodi di verifica diversi da quelli indicati nel presente Regolamento Edilizio . In tal caso egli dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal presente Regolamento .

3. In **sede di progettazione** , per conseguire il titolo abilitativo all'intervento, sono possibili i seguenti metodi di verifica :

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

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

a) **dichiarazione di conformità** di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con metodi di calcolo; dichiarazione di conformità di quanto realizzato alla progettazione redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da tecnico abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato nelle annotazioni ad ogni singolo requisito); dichiarazione di conformità alla soluzione tecnica conforme o alla soluzione tecnica certificata;
b) **prove in opera** eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI. Per alcuni requisiti le prove in opera, sono da scegliere in modo

appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati nel presente Regolamento Edilizio liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);

c) **eventuale collaudo** da parte di tecnico abilitato, se previsto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore ;

d) **giudizio sintetico** di un tecnico abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate ; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.

5. Le prove ed i controlli pubblici sull'opera ultimata vengono effettuati previa convocazione del progettista e/o direttore lavori che ha facoltà di illustrare le scelte eseguite per il raggiungimento del livello di prestazione dei vari requisiti indicato nella relazione tecnica di progetto.

6. I requisiti degli organismi edilizi specificati nella "Parte Seconda" del presente Regolamento sono obbligatori per conseguire il titolo abilitativo edilizio all'intervento e il certificato di agibilità.

Articolo 84
Applicazione dei requisiti

1. Il tecnico incaricato alla progettazione edilizia deve definire, nella relazione tecnica, quali sono i requisiti pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli di prestazione pertinenti ai singoli spazi o ai singoli componenti dell'organismo edilizio. Il tecnico deve dichiarare, inoltre, la conformità a quanto prescritto nella "Parte Seconda" del presente Regolamento .

2. Oltre a quanto indicato al comma precedente, il tecnico deve indicare anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli eventualmente indicati nel presente Regolamento. In alternativa il tecnico deve giustificare l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico deve indicare anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.

Articolo 85
Livello di applicazione dei requisiti

1. I requisiti degli organismi edilizi previsti dal presente Regolamento e dalla vigente normativa devono essere rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:

a) nuova costruzione, compresi gli ampliamenti ove eccedenti la sagoma dell'edificio;

b) ristrutturazione urbanistica;

c) ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale, con esclusione degli edifici ubicati nel Centro Storico .

2. Per i medesimi interventi il progettista deve definire, nella relazione tecnica, i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compreso cambio di destinazione d'uso ed esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il tecnico abilitato, nella relazione tecnica allegata al progetto

(attraverso un apposito elenco riassuntivo), deve specificare quali dei requisiti devono essere presi in considerazione in quanto strettamente correlati agli spazi, vani, pertinenze e componenti tecnologiche sui quali si interviene.

4. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e deve essere messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che devono essere attivati da parte del tecnico abilitato.

Articolo 86
Norme di settore

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative o collaudo da parte di tecnico abilitato e/o da parte di enti certificatori), in nota al requisito devono essere richiamate le prescrizioni di legge. È cura del tecnico abilitato verificare le disposizioni della normativa sovraordinata vigente, anche in funzione della sua evoluzione, ed attenersi al rispetto della stessa sia nella fase di progettazione che in quella di esecuzione dell'opera.

2. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive consentito dalla legge e dal presente Regolamento) comporta l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.

TITOLO VI
AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL'ABITARE

CAPO I
PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI RILEVANZA STORICA ED ARCHITETTONICA

Articolo 87
Oggetto della tutela

1. Il tessuto urbano storicizzato ed il territorio nel suo insieme sono da considerarsi beni di valore culturale e ambientale che richiedono specifici criteri di tutela. Qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico – architettonica, tipologica e testimoniale è soggetto all'applicazione della regolamentazione compresa nel presente capo.

Articolo 88
Criteri metodologici generali

1. Per il patrimonio edilizio, vincolato ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. e/o oggetto di particolari norme di tutela contenute nel P.R.G., il modello di organizzazione delle nuove attività deve essere compatibile con l'impianto distributivo e la morfologia degli spazi originari e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e manutenzione devono privilegiare la conservazione dei caratteri tipologici originari, pur garantendo i requisiti di abitabilità e sicurezza in rapporto all'uso.

2. Per interventi globali, a livello di metodo, la progettazione comprende le seguenti fasi, i cui contenuti e la cui articolazione variano in relazione alla classe, al tipo d'intervento e all'importanza dell'edificio:

a) lettura dell'edificio sotto l'aspetto storico, stilistico-formale, distributivo, morfologico, costruttivo e materico, accompagnata, ove necessario e possibile, da rilievi stratigrafici o del quadro fessurativo;
b) identificazione delle invarianti tipologiche, regole che presiedono alla strutturazione dei diversi sistemi che compongono l'opera edilizia e individuazione delle trasformazioni reversibili o irreversibili, storicizzate o incongrue;
c) definizione degli obiettivi del recupero;
d) scelte progettuali;
e) verifica dei risultati agli obiettivi.

3. Negli adeguamenti strutturali (ad esempio, aumento delle portate delle strutture orizzontali di elementi per i quali è richiesta la conservazione, come solai lignei di pregio, coevi dell'edificio, volte strutturali, strutture complesse di copertura di pregio), è necessario il progetto di consolidamento che utilizzi tecniche appropriate che non confliggano con la metodologia del restauro conservativo.

4. Per interventi parziali, su singole unità immobiliari l'intervento deve tenere conto dell'organizzazione degli elementi costruttivi dell'intero edificio al fine di conservarne la configurazione e non comprometterne la funzionalità.

5. La lettura riferita all'intero edificio, richiamata al comma 2 del presente articolo, può riconoscere caratteristiche relative all'intero edificio o ad alcune sue parti, non riconducibili alla classificazione predeterminata dagli strumenti urbanistici. In tali casi gli interventi devono essere commisurati a quelli ammessi per le classificazioni individuate.

Articolo 89
Edifici di valore storico – architettonico

1. In tali edifici si procede con la metodologia di intervento del restauro, essa prevede e consente, sulla base dei risultati dell'analisi storico – crtico – stilistica, gli interventi di cui ai commi successivi.

2. I contenuti di detta analisi dovranno essere sostanzialmente i seguenti :

a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
c) analisi dello stato attuale con individuazione:
   - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
   - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
   - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

3. Sono ammessi gli interventi di restauro o ripristino dell'impianto organizzativo generale originale o consolidato, con demolizione di tramezzature e controsoffittature non proprie del tipo e dell'impianto storico ma di semplice divisione e riduzione funzionale e comunque prive di elementi decorativi, pittorici e plastici.

4. Sono ammessi il restauro ed il consolidamento con inalterabilità delle murature portanti esterne ed interne, volte, solai di pregio pittorico, plastico o costruttivo, delle scale storiche dell'impianto edilizio e del manto di copertura originale, delle strutture lignee originali presenti, nonché la ricostruzione tipologica di parti di edificio eventualmente crollate o demolite, secondo tracce o documentazioni. Sulle murature portanti interne è comunque possibile l'apertura o l'allargamento di porte o vani di altra natura, a condizione di non alterare l'assetto tipologico – strutturale mantenendo in ogni caso il rapporto tra pieno e vuoto maggiore del 50% dell'intera parete interessata, sempre in assenza di elementi pittorici plastici e decorativi.

5. È ammesso il restauro con inalterabilità dei fronti esterni ed interni principali su corti chiostri e giardini con rispetto tassativo delle aperture esistenti originali. Non sono ammesse nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti. Non è ammessa la realizzazione di terrazze in falda e balconi. È ammesso il ripristino dei fronti esterni ed interni se alterati, secondo tracce o documenti storici e fotografici. In presenza di aperture già esistenti ma non originali o storicizzate come quelle di negozi depositi autorimesse ecc., ne è tollerabile il mantenimento se il ripristino non è fondamentale al restauro dell'apparato architettonico. La sostituzione di parti non recuperabili ma originali, che comporti la loro demolizione, deve avvenire senza modificarne la posizione, la quota, la tecnica costruttiva e il materiale. L'analisi statica della o delle parti collabenti necessaria nei casi di sostituzione deve essere redatta da tecnico abilitato.

6. Sono ammessi il restauro e la conservazione degli spazi interni non costruiti quali corti principali e secondarie, chiostri, chiostrine, orti e giardini. Le corti secondarie i cavedi e le chiostrine possono essere interessati da inserimenti volumetrici relativi ad impianti tecnologici, ascensori, montacarichi, eccetera .

L'inserimento degli impianti tecnologici deve avvenire nel rispetto della normativa vigente, ricercando le parti edilizie di minore pregio artistico e architettonico, o che abbiano già subito trasformazioni del tipo.

7. È vietato inserire condizionatori e caldaie sulle facciate principali o prospicienti la pubblica via; possono essere utilizzate solo griglie a filo muro per la ventilazione degli impianti posti all'interno dei vani, a condizione che le stesse non interferiscano con elementi decorativi o di pregio.

8. Per interventi estesi all'intero fabbricato o all'intero complesso architettonico non sono consentiti frazionamenti che possano determinare alterazioni sostanziali nell'impianto tipologico - strutturale individuato dalle indagini; in ogni caso non è ammessa la realizzazione di monolocali in misura superiore al 50% della superficie complessiva. Nei sottotetti è ammessa la realizzazione dei monolocali a condizione che le tecnologie impiantistiche relative non vadano ad interferire con gli elementi architettonici di pregio sottostanti.

9. Negli interventi estesi all'intero edificio è, obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue all'impianto storico consolidato salvo nei casi autorizzati dalla Soprintendenza per Beni e le Attività Culturali per gli edifici tutelati dal D.Lgs. 42/2004 articolo 2, o legittimati da condono.

10. L'inserimento di ascensori o piattaforme elevatrici per adeguare gli edifici al superamento delle barriere architettoniche è ammesso nelle corti secondarie, cavedi, chiostrine ed all'interno degli immobili purché non interessino volte, solai di pregio, cassettonati, soffitti affrescati.

Articolo 90
Edifici di valore storico – culturale e testimoniale
Edifici compresi nel Centro Storico

1. In tali edifici si procede con la metodologia di intervento del risanamento conservativo. Tutti gli interventi sono volti alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e strutturali, attraverso l'individuazione degli elementi originari e degli assetti distributivi fondamentali, così come risulta dall'analisi storico – morfologica, redatta da tecnico abilitato. Per gli aspetti esecutivi di dettaglio si rimanda all'allegato "G" del Regolamento.

2. Salvo diverse previsioni degli strumenti urbanistici attuativi, è prescritta l'inalterabilità dei fronti esterni principali salvo possibili variazioni dettate dall'analisi storico – tipologica e da indagini conoscitive (saggi). Per i fronti esterni secondari è possibile un riordino delle aperture col mantenimento delle esistenti se originarie, coerenti al tipo, e l'aggiunta di nuove aperture in accordo con lo schema architettonico di partitura di base. Alle stesse condizioni è consentita l'introduzione di nuovi elementi quali balconi purché non eccedano la profondità massima di ml 1,50 e siano rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento. Per le forature esistenti al piano terra anche sui fronti principali, è ammessa la riduzione a finestra o porta finestra o il mantenimento con aumenti della larghezza compatibili con la composizione del prospetto.

3. Sono ammesse aperture di asole nelle falde delle coperture non prospicienti le pubbliche vie e a condizione che siano distanti dalla gronda almeno ml 1,50, misura realizzata in piano, e non interessino i colmi e i cantonali. Sono previste esclusivamente al diretto servizio di superfici abitabili senza sostanziali variazioni di livello.

4. È vietato inserire condizionatori e caldaie sulle facciate principali o prospicienti la pubblica via ; possono essere utilizzate solo griglie a filo muro per la ventilazione degli impianti posti all'interno dei vani, a condizione che le stesse non interferiscano con elementi decorativi o di pregio.

5. Per quanto riguarda gli spazi interni, in assenza di elementi architettonici (cassettonati, volte strutturali, arellati dipinti o decorati, voltine in arelle di pregio, fregi perimetrali, solai in legno di pregio noncompromessi) sono consentite variazioni dell'altezza interna dei locali, rimanendo fisse le quote e le caratteristiche delle finestre compresi gli sguinci interni e l'altezza dell'edificio.

6. Sono ammessi il ripristino e la conservazione degli spazi interni non costruiti quali corti principali e secondarie, chiostri, chiostrine, orti e giardini. Le corti secondarie, cavedi e chiostrine possono essere interessati da inserimenti volumetrici relativi ad impianti tecnologici, ascensori, montacarichi, eccetera. L'inserimento degli impianti tecnologici deve avvenire nel rispetto della normativa vigente, ricercando le parti edilizie di minore pregio artistico e architettonico, o che abbiano già subito trasformazioni del tipo.

7. L'aggregazione o disaggregazione, ai fini dell'adeguamento funzionale e igienico, per una migliore qualità dell'abitare, di unità immobiliari corrispondenti a originarie unità tipologiche è consentita a condizione che rimanga leggibile l'assetto distributivo originale o consolidato dell'edificio. Per interventi globali che interessano l'intero edificio non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari per realizzare monolocali estesi all'intero edificio per più del 50% della superficie complessiva. Nei sottotetti è ammessa la realizzazione dei monolocali a condizione che le tecnologie impiantistiche relative non vadano ad interferire con gli elementi architettonici di pregio sottostanti.

8. Per le parti aggiuntive incongrue legittime o condonate presenti sugli edifici sono consentite, laddove la tipologia lo consenta, anche il ridisegno della sagoma e il riordino di volumetrie, purché tese ad una riqualificazione dell'immobile, secondo configurazioni evolutive del tipo edilizio, senza incrementi di superficie utile, fatte salve le verifiche delle distanze dalle proprietà limitrofe.

9 L'inserimento di ascensori o piattaforme elevatrici per adeguare gli edifici al superamento delle barriere architettoniche, è ammesso nelle corti secondarie, cavedi, chiostrine ed all'interno degli immobili purché non interessino volte, solai di pregio, cassettonati, soffitti affrescati.

CAPO II
NORME GENERALI PER LA CORRETTA AMBIENTAZIONE E LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE URBANO

SEZIONE I
Prescrizioni per le opere esteriori ai fabbricati (qualità e sicurezza)

Articolo 91
Criteri generali

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui alla presente sezione le opere esteriori agli edifici esistenti o di nuova costruzione con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale. Per gli aspetti esecutivi di dettaglio si rimanda all'allegato "G" del Regolamento.

2. Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi.

3. Sono fatte salve le prescrizioni impartite dal presente Regolamento Edilizio in materia di edifici di valore storico – architettonico , di valore storico-culturale e testimoniale , nonché le eventuali diverse previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

Articolo 92
Elementi che aggettano dalle facciate

1. Gli aggetti dalle facciate (balconi, bow-windows, pensiline, eccetera) non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In particolare negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici o privati gravati di servitù di passaggio pubblico sono ammessi alle condizioni di cui alla “Parte Seconda” e all’allegato “G” del presente Regolamento .

2. In casi particolari, e’ ammessa deroga alle disposizioni del presente Regolamento relativamente alla quota minima degli aggetti dalle facciate prospicienti gli spazi pubblici o privati gravati di servitù di passaggio pubblico, previo parere positivo del Responsabile dell’Area Tecnica, sentito il parere del Responsabile del procedimento, ed a condizione che siano comunque garantite le condizioni di sicurezza di cui al comma precedente anche con l’adozione di particolari accorgimenti costruttivi o dispositivi .

3. Tutte le parti basamentali degli edifici, non possono occupare suolo pubblico. Solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura, quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico, lo zoccolo può occupare lo spazio pubblico con una sporgenza massima di cm 6. Ferme restando le limitazioni di cui al presente comma, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici devono avere altezza non minore di cm 60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale resistente ed impermeabile.

4. I cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda dei medesimi non potranno avere sporgenze superiori a ml 1,50 rispetto al piano verticale passante per il filo retro marciapiede. Le coperture ed i volumi e/o elementi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell’intero edificio, pertanto, le soluzioni progettuali devono prevedere il coordinamento e l’armonizzazione delle facciate e delle coperture. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato e su facciate prospicienti la pubblica via, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile (ghisa) per un’altezza da terra di almeno ml 1,50.

Articolo 93
Portici e marciapiedi

1. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito è consentita dove previsto dal P.R.G. o dagli strumenti attuativi o dove il portico venga ritenuto necessario dall’Amministrazione Comunale in relazione alle caratteristiche della strada o alla fisionomia dell’ambiente.

2. È obbligatoria per i privati proprietari la costruzione dei marciapiedi su area di loro proprietà, soggetta al pubblico passaggio.

3. I pavimenti dei portici nella nuova edificazione e dei passaggi pubblici debbono essere formati con materiali antisdrucciolevoli.

4. Il portico deve essere architettonicamente dimensionato in rapporto alle altre parti dell’edificio, assicurando altresì il corretto collegamento di tutti i suoi elementi con quelli dei portici contigui o vicini.

5. Tutti gli elementi dei portici e dei marciapiedi (pavimenti, soglie fra i pilastri, cordoli, ecc.) devono essere costruiti con caratteristiche e materiali da indicarsi in progetto, previa eventuale campionatura, anche in relazione all'ubicazione dell'edificio.

6. I proprietari dei percorsi pedonali sotto portico e degli altri tratti privati di uso pubblico, allo scopo di eliminare condizioni di pericolo, debbono garantire la manutenzione dei piani di calpestio ed eliminare tempestivamente tutte le cause di alterazione quali: rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc..

7. Le coperture dei tetti debbono essere munite, sia verso il suolo pubblico sia verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali.

Articolo 94
Aperture dei sotterranei verso strada

1. In generale, le aperture dei sotterranei verso strada debbono essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri. Se ubicate sotto i portici, possono essere praticate in piano ; in tale caso debbono essere dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, disposte ordinatamente e a perfetto livello dei pavimenti. La larghezza netta non deve essere superiore a cm 60. La griglia deve essere del tipo "antitacco". La griglia deve essere fissa e non deve contenere botole (l'accesso deve essere risolto dall'interno). La resistenza deve essere idonea a sopportare anche il peso di carichi veicolari.

Articolo 95
Illuminazione di strade, portici e passaggi privati

1. Le strade, i portici e i passaggi privati aperti al pubblico transito devono essere dotati di razionale impianto di illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà.

2. Il Comune, su richiesta dei privati proprietari, può autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale. In tale caso la proprietà ha l'obbligo di eseguire anche tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori, ecc.) per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dal Comune.

Articolo 96
Elementi di pregio - Mostre ed insegne

1. È prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni.

2. Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione globale, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, devono essere predisposte per le relative mostre ed insegne.

3. Le mostre ed insegne devono essere collocate esclusivamente nei vani e spazi prestabiliti, senza alterare le linee architettoniche dell'edificio, ed il loro aggetto non può superare i cm 5 rispetto al piano verticale passante per il filomuro del marciapiede. Le cornici superiori delle mostre e delle vetrine che si

trovino poste almeno a ml 2,50 dalla quota del filomuro del marciapiede possono aggettare fino a cm 15 oltre la sporgenza ordinaria.

SEZIONE II
DISPOSIZIONI PER LA TOPONOMASTICA

Articolo 97
Numero civico dei fabbricati

1. Il Comune assegna a ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni o ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili) il numero civico e ne fa apporre l'indicatore a cura e a spese del proprietario o dell'amministratore del condominio.

2. Il numero civico è collocato di fianco alla porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), a un'altezza variabile da 2 a 3 metri, in posizione ben visibile.

3. Il proprietario, previo eventuale pagamento della relativa spesa, riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a installarlo e a mantenerlo nella collocazione precedentemente prestabilita.

4. In caso di demolizione di fabbricati, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve comunicare al Comune, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero o i numerici civici che verranno così aboliti.

5. Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti i proprietari devono richiedere al Comune, con apposita domanda, e comunque contestualmente alla domanda di autorizzazione all'uso, l'attribuzione dei civici da applicarsi alle porte di ingresso dei fabbricati medesimi.

Articolo 98
Targhe collocate sui fabbricati

1. In caso di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati recanti l'indicatore toponomastico (targhe in ceramica, pietra naturale, ecc.), il proprietario è tenuto a ricollocarle esattamente nella precedente posizione. Soluzioni diverse possono essere concordate o autorizzate dal competente Ufficio del Comune che cura la toponomastica .

2 È vietato coprire, con insegne o altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri civici).

CAPO III
NORME GENERALI PER LA TUTELA DEL VERDE IN RAPPORTO CON GLI INTERVENTI EDILIZI

Articolo 99
Oggetto e finalità

1. Il presente capo ha come oggetto la salvaguardia e la formazione del verde in rapporto con gli interventi edilizi, finalizzati al conseguimento di evidenti miglioramenti ambientali ed all'arricchimento del

patrimonio arboreo sia in senso qualitativo sia quantitativo, anche inteso dal punto di vista dell'incremento della biodiversità.

Articolo 100
Campo di applicazione

1. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature che possano considerarsi coltivazioni in atto nell'ambito dell'esercizio della attività agricola (alberi da frutto in coltivazione intensiva, coltivazioni intensive di specie da legno, boschi decidui, pioppeti, vivai).

2. Per quanto riguarda gli ambiti territoriali soggetti alle norme di polizia forestale si fa rinvio alle norme medesime.

3. Sono altresì esclusi dalla presente normativa gli interventi legati alle condizioni vegetative e fitosanitarie degli esemplari arborei, per i quali si rimanda allo specifico Regolamento del Verde.

Articolo 101
Alberature

1. Sono tutelate tutte le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm 20 (circonferenza cm. 63) appartenenti ai seguenti gruppi :
- gruppo A : specie arboree e arbustive appartenenti alle associazioni vegetali autoctone e/o particolarmente idonee all'ambiente locale ;
- gruppo B : specie vegetali arboree e arbustive appartenenti alle associazioni naturali vegetali naturalizzate e/o a sufficiente adattabilità all'ambiente locale ;
- gruppo C : specie vegetali non comprese nei gruppi A, B e D .

2. Sono tutelate tutte le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm 40 (circonferenza cm. 126) appartenenti al seguente gruppo :
- gruppo D : specie vegetali a rapida crescita o infestanti .

3. Le misure precitate devono essere rilevate a ml 1,30 dal colletto.

4. Le alberature a portamento policormico sono tutelate qualora i fusti di diametro superiore a cm 10, costituiscano diametro complessivo superiore a quello delle dimensioni citate ai precedenti capoversi.

5. L'abbattimento delle alberature tutelate di cui ai commi 1 e 2 (con esclusione degli esemplari di grande rilevanza) in rapporto con gli interventi edilizi può essere consentito nei seguenti casi:
a) quando l'alberatura non consenta la realizzazione di un'opera edilizia di pubblica utilità o di interesse pubblico o la realizzazione di un piano particolareggiato;
b) quando l'alberatura non consenta la realizzazione di opere edili private rientranti nella casistica di cui
c) all'art. 115 ;.
d) quando l'abbattimento è in funzione del riassetto di aree verdi rientranti nella casistica di cui all'art. 110 .

6. L'approvazione del piano particolareggiato costituisce autorizzazione all'eventuale abbattimento ed al reintegro di alberature esistenti.

7. Per “albero di grande rilevanza” si intende un esemplare arboreo avente diametro del tronco, rilevato a ml 1,30 :

a) per genere e specie appartenente ai gruppi A, B e C avente diametro del tronco superiore a cm 60 (circonferenza cm 189);
b) per genere e specie appartenente al Gruppo D avente diametro del tronco superiore a cm 100 (circonferenza cm 315).

8. Nel caso di necessità di abbattimento per motivi fitosanitari o altri motivi non collegati ad interventi edilizi l’interessato dovrà inoltrare apposita istanza con una documentazione che preveda il reintegro con i criteri di cui sopra.

Articolo 102
Realizzazione di opere edili private

1. L’abbattimento di alberature tutelate, con esclusione degli esemplari di grande rilevanza, è ammesso in relazione alla realizzazione di opere edili di natura privata a fronte della presentazione di un progetto di complessiva riqualificazione del verde a firma di tecnico abilitato. Il progetto di riqualificazione del verde deve essere conforme a quanto previsto dal presente Regolamento. Le alberature abbattute devono essere sostituite con altre aventi complessivamente equivalente sviluppo in chioma (equivalente fitomassa arborea).

2. Si assume come equivalente sviluppo in chioma (equivalente fitomassa arborea) quella ottenibile complessivamente da più esemplari posti a sostituire l’albero di cui è ammesso l’abbattimento, a condizione che la somma complessiva delle superfici delle ipotetiche sezioni dei tronchi rilevate ad ml 1,30 dal colletto dei nuovi alberi non sia inferiore al 50% della singola superficie della sezione del tronco, (pure rilevata a ml 1,30 dal colletto), dell’albero di cui è prevista la sostituzione.

3. La sostituzione è ammessa solo a condizione che nel lotto - fatte salve le norme di livello superiore sulle distanze degli alberi ed arbusti dai confini - sussistano (una volta detratte le aree di pertinenza delle alberature rimanenti) i seguenti spazi atti ad ospitare le nuove alberature:

a) mq. 25 per ogni esemplare arboreo; tale superficie deve risultare a permeabilità profonda ;
b) l’alberatura deve essere messa a dimora ad una distanza minima di ml 3 dai manufatti, fermo restando che le alberature piantumate in sostituzione sono comunque salvaguardate anche per il tempo necessario al raggiungimento delle dimensioni minime di tutela.

Articolo 103
Danneggiamenti delle alberature in rapporto con gli interventi edilizi

1. Durante l’attività di cantiere devono adottate tutti gli accorgimenti e le modalità operative finalizzate alla tutela delle alberature esistenti .

2. In ogni caso è vietato:

a) ogni tipo di danneggiamento alle alberature tutelate ed in particolare, per interventi connessi all’attività edilizia all’interno delle aree di cui al successivo art. 105 :
   - scavi e ricarichi superficiali di terreno e di qualsivoglia materiale organico di spessore superiore a cm 20;
   - asportazione dello strato superficiale del terreno superiore a cm 15.

Articolo 104
Reimpianti coattivi

1. Le alberature abbattute abusivamente o compromesse devono essere sostituite a cura e spesa dei responsabili, secondo le prescrizioni dettate da apposita ordinanza, con nuovi esemplari arborei posti in primo luogo nelle precedenti aree di pertinenza e all'interno del lotto di terreno, al fine di assicurare il reintegro della fitomassa arborea come definita al precedente art. 102 . Nel caso di inottemperanza e qualora vengano abbattuti esemplari arborei di grande rilevanza l'area di pertinenza delle precedenti alberature rimane inedificabile a tutti gli effetti.

Articolo 105
Aree e volumi di pertinenza

1. Per area di pertinenza delle alberature tutelate, sia relativamente all'apparato aereo sia radicale, si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno per almeno 270° da cielo a terra, anche disaggregati, avente come punto di riferimento il centro del tronco dell'albero, secondo la seguente articolazione (i diametri del tronco sono misurati a ml 1,30 dal piano di campagna):
a) per piante con diametro del tronco da > cm 20 a < a cm 35 ml. 4 di raggio
b) per piante con diametro del tronco da > cm 35 a < a cm 50 ml. 5 di raggio
c) per piante con diametro del tronco da > cm 50 a < a cm 80 ml. 7 di raggio
d) per piante con diametro del tronco > cm 80 ml. 9 di raggio

2. La proiezione dell'area di pertinenza ad una quota inferiore al piano di campagna genera idealmente il volume di un solido definito volume di pertinenza (cilindro).

3. Tale "quota inferiore al piano di campagna" (profondità) viene definita in:
a) ml 2,00 per piante con diametro del tronco da > cm 20 a < cm 35
b) ml 2,50 per piante con diametro del tronco da > cm 35 a < cm 50
c) ml 3,50 per piante con diametro del tronco da > cm 50 a < cm 80
d) ml 5 per piante con diametro del tronco da > cm 80

4. In ogni caso nessun manufatto in elevazione (compresi marciapiedi e pavimentazioni non permeabili) può erigersi a distanza inferiore a ml 3,00 dal centro dell'albero interessato.

5. Per gli alberi di grande rilevanza tale distanza non può essere inferiore a ml 5,00 .

6. Le aree di pertinenza delle alberature possono essere interessate, da pose di pavimentazioni superficiali permeabili per una superficie complessiva non superiore al 50% dell'area stessa a condizione che:
a) sia garantito il mantenimento di un cercine a terreno nudo o inerbito, circostante il tronco complessivamente di superficie non inferiore a mq 10 (mq 15 per gli esemplari di grande rilevanza);
b) gli interventi di posa delle pavimentazioni non comportino sottofondazioni e scavi che alterino lo strato superficiale del terreno per una quota superiore a cm 15 misurata dalla quota originaria del piano di campagna.

7. Tali aree e volumi di pertinenza, ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori secondo i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal P.R.G. vigente sono da considerarsi non direttamente edificabili.

8. Gli edifici esistenti o i manufatti e le porzioni di essi ricadenti anche parzialmente all'interno delle aree e dei volumi di pertinenza delle alberature tutelate possono essere demoliti o ricostruiti senza eccedere le

dimensioni esistenti (planimetriche o altimetriche), sia entro che fuori terra; tale limite deve essere rispettato anche per gli scavi connessi.

Articolo 106
Prescrizioni per la realizzazione di progetti edilizi e scelta delle specie vegetali

1. Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dal P.R.G., gli spazi scoperti che contribuiscono a garantire tale dotazione, anche già esistenti devono essere sistemati a verde come previsto dal successivo comma 2.

2. Negli spazi di cui al precedente comma 1, contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi, devono essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni mq 150 di superficie del lotto non coperta, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi (minimo cinque esemplari) ogni mq 150 di superficie del lotto non coperta. Il numero di alberi deve essere arrotondato all'unità superiore.

3. La scelta delle specie deve avvenire con i seguenti criteri:
a) almeno il 60% delle specie vegetali comprese nelle tabelle contenute nelle norme di dettaglio, nei Gruppi A e B tenendo presente che le specie appartenenti al Gruppo B non dovranno superare il 20% del totale;
b) almeno il 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.

4. Gli alberi di alto fusto messi a dimora devono avere, a ml 1,30 dal colletto, diametro non inferiore a cm 8, disporre di idoneo "pane di terra" e non risultare perciò estirpati a radice nuda, esclusi i generi Populus e Salix provenire da specifico allevamento vivaistico, disporre di chiome e apparato radicale integro, risultare di buona qualità merceologica, disporre di garanzia all'attecchimento.

5. In tutti i progetti riguardanti le aree esterne, da presentarsi a firma di un tecnico abilitato, le alberature esistenti e le formazioni arbustive significative devono essere rigorosamente rilevate individuando genere e specie botanica e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; deve inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica e relazione tecnica.

6. I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, devono essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto sottoposte a tutela, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

7. Parte integrante di ogni progetto edilizio, oltre a quanto definito dai precedenti commi del presente articolo, è il progetto definitivo delle sistemazioni degli spazi scoperti. Il progetto deve chiaramente individuare tutti gli impianti a verde che si intendano eseguire, ivi comprese le attrezzature; in caso di verde attrezzato e di ogni altra sistemazione inerente la progettazione dell'area, si rimanda alle specifiche di progettazione contenute nelle norme di dettaglio.

8. Le nuove alberature devono essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e articolati per masse arboree per quanto possibile monospecie e comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali anche riferite all'integrazione e armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

9. Per i nuovi interventi gli spazi a parcheggio pubblico a raso, eccedenti i 10 posti auto devono essere dotati di alberature che a maturazione consentano una completa copertura dell'area di sosta; tali alberature a differenza delle norme di cui agli articoli precedenti potranno avere un'area permeabile (cercine) del diametro di ml 2,00

Articolo 107
Potenzialità edificatoria delle aree verdi

1. Le prescrizioni del presente capo rientrano tra gli elementi condizionanti il calcolo della potenzialità delle aree.

2. Costituiscono vincolo tutti gli alberi tutelati esistenti, a nulla rilevando il loro abusivo abbattimento.

Articolo 108
Opere pubbliche e interventi sul verde pubblico

1. Per quel che riguarda le opere pubbliche valgono tutti gli obblighi, adempimenti e prescrizioni relative alle opere di natura privata.

2. Qualora si rilevi la necessità di edificazione a distanze inferiori di quelle previste dal precedente art. 105 o di abbattimento la deroga per pubblica utilità, sentito il Responsabile dell'Area Tecnica, è contenuta nell'atto di approvazione del progetto di opera pubblica o, nel caso di interventi soggetti a titolo abilitativo, nel titolo stesso.

TITOLO VII
PROCESSO EDILIZIO

Articolo 109
Compiti del Comune nel processo edilizio

1. Il Comune esercita compiti di informazione, di gestione e di controllo nell'ambito del processo edilizio.

2. Sono regolamentate nella "Parte Seconda" del presente Regolamento Edilizio ::

a) l'attività informativa ;
b) l'attività di gestione;
c) l'attività di controllo;
d) le fasi del processo edilizio;
e) le procedure obbligatorie o facoltative;
f) i procedimenti per conseguire il titolo abilitativo;
g) gli adempimenti connessi ai titoli abilitativi;
h) gli adempimenti connessi all'esecuzione delle opere;
i) gli adempimenti connessi alle varianti essenziali o meno ai progetti;
j) la disciplina nei cantieri e nel loro intorno;
k) la decadenza dei titoli abilitativi;
l) i cambi di intestazione dei titoli abilitativi;
m) gli interventi urgenti;
n) gli adempimenti successivi all'esecuzione delle opere;
o) gli adempimenti relativi all'ottenimento del certificato di conformità edilizia e agibilità.

3. Sono altresì regolamentate nella "Parte Seconda" del presente Regolamento Edlizio :

a. la documentazione necessaria al conseguimento dei titoli abilitativi ed alla presentazione dei piani attuativi;
b. la documentazione per i depositi previsti dalla normativa vigente;

4. Sono inoltre regolamentate nella "Parte Seconda " del presente Regolamento edilizio :

- la determinazione e corresponsione del contributo di costruzione;
- la determinazione e corresponsione del contributo afferente la monetizzazione degli standard, quando ammessa;
- la determinazione e corresponsione di diritti di segreteria e tariffe .

5. Sono infine regolamentate nella "Parte Seconda" del presente Regolamento Edilizio :

- i criteri relativi alla qualità dell'ambiente urbano e dell'abitare e del paesaggio ;
- i requisiti cogenti individuati nelle schede tecniche e i relativi riferimenti normativi;

6. I contenuti della "Parte Seconda" del presente Regolamento Edilizio sono soggette a modifica secondo le competenze definite al precedente articolo 4 , comma 3, del presente Regolamento .

TITOLO VIII
COMMISSIONI CONSULTIVE DEL COMUNE IN MATERIA DI EDILIZIA ED URBANISTICA

Articolo 110
Commissioni Consultive

1. Dato atto che l'attuale assetto in materia di definizione del processo edilizio prevede che i procedimenti di istruttoria nonché il rilascio dei titoli abilitativi siano di competenza dello Sportello unico per l'Edilizia e del Responsabile dello sportello stesso che, in caso di istanze che prevedano l'autorizzazione paesaggistica di cui al D. Lgs. n° 42/2004 subdelegata ai sensi della L.R. 59/95 e s.m.i., deve avvalersi della Commissione Edilizia Integrata di cui al successivo art. 113, al fine di garantire l'uniforme ed univoca applicazione della vigente disciplina urbanistica ed edilizia, incluse le norme del presente Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico e di ogni altra norma che incida comunque sull'attività edilizia il Comune, nell'esercizio della propria podestà regolamentare, con decisione motivata del competente organo, può istituire e/ modificare le seguenti Commissioni Consultive :

a) Commissione Edilizia ,
b) Commissione Edilizia Integrata .

2. Il presente Regolamento contiene le norme che disciplinano la composizione, il funzionamento ed i compiti delle Commissioni Consultive di cui al comma precedente.

Articolo 111
Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici e di qualità urbana .

2. La Commissione Edilizia è, inoltre, organo consultivo per la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in campo urbanistico ed edilizio .

3. In **campo urbanistico** la Commissione Edilizia esprime il proprio parere su:

a) Strumenti urbanistici generali e loro varianti;
b) Strumenti urbanistici attuativi del PRG e loro varianti;
c) Regolamento edilizio e sue modificazioni .

4. In **campo edilizio**, in generale, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere in ordine agli aspetti formali, compositivi, architettonici e funzionali degli interventi progettati e al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico. Tale parere è in ogni caso finalizzato al riconoscimento ed alla valutazione della qualità architettonica delle opere, secondo gli indirizzi predeterminati di cui al successivo art 116. In particolare, fatta salva la possibilità di Denuncia di Inizio Attività ove consentita , essa esprime parere:

- sulle opere o attività soggette a permesso a costruire ai sensi del D.P.R 6.06.2001, n° 380;
- sui seguenti ulteriori interventi:
  - interventi di restauro e di risanamento conservativo, per il recupero abitativo di edifici preesistenti,

- opere pertinenziali al servizio di edifici esistenti che determinano una variazione significativa dei prospetti o delle sistemazioni esterne;
- in via preventiva su progetti anche preliminari , relativi ad opere di particolare importanza;
- sull' interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica delle norme del Regolamento Edilizio, nonché sull' interpretazione degli strumenti urbanistici;
- sulle richieste di permesso a costruire in sanatoria, ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. n° 380/2001;
- sulle opere pubbliche comunali di carattere edilizio o che modificano l' aspetto esteriore dei luoghi;
- su tutte le opere che determinano modificazione dell' aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi ricadenti in zone soggette alla tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, al fine del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in base alle competenze sub-delegate al Comune con legge regionale n° 59/95 ;
- sui pareri di cui all'art. 32 della legge n° 47/85 relativi ad opere oggette di sanatoria ricadenti in aree vincolate da disposizioni nazionali o regionali ;
- sulle opere di urbanizzazione ad esclusione di quelle previste in attuazione di interventi edilizi diretti ;
- sui progetti che comportino deroga alle prescrizioni del presente Regolamento o delle N.T.A. degli strumenti urbanistici ;
- sull'annullamento di titoli abilitativi edilizi già rilasciati ;
- su qualsiasi altro progetto per il quale il presente Regolamento prescriva obbligatoriamente il parere della Commissione Edilizia .

5. Progetti diversi da quelli elencati al comma precedente non devono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia se non in casi particolari nei quali il Responsabile del Procedimento potrà acquisirne comunque il parere entro il termine temporale assegnatogli dalla legge .

6. In nessun caso il ricorso al parere della Commissione Edilizia dovrà causare appesantimento del procedimento o comportare ritardi rispetto ai termini stabiliti dalla legge per il rilascio del titolo abilitativi richiesto .

7. Il parere della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio della concessione edilizia che è riservato esclusivamente al Responsabile dell'Area Tecnica, il quale può assumere determinazioni difformi dandone puntuale motivazione.

Articolo 112

Composizione e nomina della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia, se nominata, è formata dal Responsabile dell'Area Tecnica, o suo delegato, e da quattro membri esterni scelti in base al loro curriculum e competenza professionale, tra esperti qualificati nella progettazione, nelle materie storiche e beni culturali, nell'urbanistica, nell'architettura, nella tutela ambientale e del paesaggio e dell'ambiente. Partecipa alla Commissione Edilzia, senza diritto di voto, il Responsabile del Procedimento incaricato dell'istruttoria tecnica del progetto.

2. I membri esterni sono nominati dal Consiglio Comunale, su proposta del Sindaco, e sono scelti sulla base di curricula da allegare al provvedimento deliberativo di nomina .

3. Non possono far parte della Commissione Edilizia :

1) i rappresentanti di Organi, Enti o Istituzioni non comunali ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'oggetto da esaminare;
2) i dipendenti di organi statali, regionali o provinciali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune .

4. Non possono far parte della Commissione Edilizia gli organi politici del Comune (Sindaco, Assessori, Consiglieri Comunali) salvo che agli stessi siano attribuite funzioni gestionali in materia di Edilizia ed Urbanistica ai sensi dello Statuto Comunale e della vigente legislazione in materia di ordinamento degli Enti locali .

5. Per i componenti della Commissione Edilizia valgono le norme di incompatibilità previste per gli Assessori comunali.

6. I membri durano in carica per il periodo di permanenza del Sindaco e, comunque, fino alla nomina dei membri subentranti ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia di disciplina della proroga degli atti Amministrativi . Dopo tre anni la Giunta Comunale può, comunque, rinnovare in tutto o in parte la Commissione Edilizia o confermare la sua composizione fino alla scadenza.

7. I componenti della Commissione Edilizia non possono essere nominati più di due volte consecutivamente. Non viene considerata nuova nomina la conferma di cui all'ultimo periodo del comma precedente .

8. I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificata motivazione a tre sedute consecutive. La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dalla Giunta comunale, che contemporaneamente provvede alla loro sostituzione.

9. Ai membri della Commissione è attribuito un gettone di presenza di entità definita con delibera del Consiglio Comunale. Nel caso di residenza fuori dal Comune è, altresì, eventualmente riconosciuto il rimborso delle spese di viaggio, secondo le modalità riconosciute ai dipendenti degli enti pubblici.

Articolo 113
Commissione Edilizia Integrata

1. Ogni qualvolta sia necessario esaminare istanze di autorizzazione paesaggistica di cui al D. Lgs. n° 42/2004, secondo le competenze sub delegate al Comune con legge regionale n° 59/95, l'esame delle stesse è di competenza della Commissione Edilizia Integrata. Dato atto che attualmente la Commissione Edilizia Integrata prevede la seguente composizione:

a - Responsabile dell'Area Tecnica

b - Tecnico in possesso del diploma di laurea riconosciuto ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 27 gennaio 1992 n. 129, in attuazione delle direttive 85/384/CEE del Consiglio del 10 giugno 1985, 85/614/CEE del Consiglio del 20 dicembre 1985 e 86/17/CEE del Consiglio del 27 gennaio 1986, iscritto al relativo ordine da almeno cinque anni, con esperienza in materia paesaggistico-ambientale, che non sia dipendente comunale,

qualora l'Amministrazione comunale optasse per la istituzione della Commissione Edilizia, il tecnico esperto ambientale di cui al precedente punto - b – andrebbe ad aggiungersi ai componenti della Commissione stessa per l'esame delle istanze di cui al precedente comma 1.

2. Fino all'emanazione di specifiche disposizioni regionali in materia, la Commissione Edilizia Integrata di cui al precedente comma 1 è equivalente alla "Commissione per il paesaggio" prevista dall'art. 148 del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. .

3. Alla Commissione Edilizia Integrata sono sottoposte anche le istanze, volte ad ottenere il parere di cui all'art. 32 della legge n° 47/85 e s.m.i., relative ad opere realizzate in area soggetta a vincolo ed oggetto di sanatoria edilizia, secondo le competenze sub delegate al Comune dalla vigente legislazione regionale .

4. Sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata, di cui al precedente comma 1, i progetti ricadenti in zona sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. quando incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.

5. Sono inoltre sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata, di cui al precedente comma 1, i progetti ricadenti in altre zone per le quali la legislazione vigente prescriva il rilascio della autorizzazione di cui al D. Lgs. n° 42/2004, sempre che i progetti medesimi incidano sui valori tutelati dalla legislazione istitutiva del vincolo.

6. Non sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata, di cui al precedente comma 1, in quanto non è richiesto il rilascio della autorizzazione di cui al D. Lgs. n° 42/2004, i progetti degli interventi di cui all'art. 149 del D. Lgs. n° 42/2004 e degli interventi che non comportano modifiche esterne e/o non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (si considerano tali, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio o al complesso immobiliare quali chiostri, cortili, chiostrine, e simili).

7. Non sono inoltre sottoposte al parere della Commissione Edilizia Integrata, di cui al precedente comma 1, le piccole modifiche delle facciate, ovunque esse prospettino, che non comportino significativa alterazione delle medesime e siano pertanto irrilevanti ai fini della tutela del vincolo ricorrente nella zona. E' fatta eccezione per gli immobili soggetti a vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004 nei quali qualsiasi modifica esterna è comunque soggetta al parere della Commissione Edilizia Integrata ed al rilascio della autorizzazione paesaggistica .

8. Ogni qualvolta vengano sottoposte per l'esame istanze relative a costruzioni in zona agricola in deroga alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'art. 55 della legge regionale n° 38/99 e, pertanto, corredate da PUA ai sensi dell'art. 57 della medesima legge regionale n° 38/99 la Commissione Edilizia Integrata stessa è integrata da un dottore agronomo forestale o da un perito agrario, abilitato all'esercizio della professione ed iscritto nel relativo albo professionale da almeno cinque anni.

9. Non sono sottoposte al parere della Commissione Edilizia Integrata, di cui al precedente comma 8, gli interventi in zona agricola per i quali non sussiste l'obbligo di redazione ed approvazione del PUA in quanto conformi alle vigenti disposizioni legislative ed alle previsioni degli strumenti urbanistici .

10. I membri aggregati alla Commissione Edilizia Integrata nei casi previsti dal precedente comma 8. sono nominati dalla Giunta Comunale, su proposta del Responsabile dell'Area Tecnica, e sono scelti sulla base di curricula da allegare al provvedimento deliberativo di nomina. Ad essi si applicano le disposizione di cui al precedente art. 112 , commi 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 e 9 .

11. La Commissione edilizia integrata si esprime a maggioranza, con parere motivato distinto da quello ordinario del Responsabile del procedimento e/o del Responsabile dell'Area Tecnica o, se istituita, della Commissione edilizia. Detto parere può essere richiesto non solo per l'esecuzione di opere che comportino modifica dello stato dei luoghi sottoposti a tutela ambientale, ma anche per modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie.

12. Il parere della Commissione Edilizia Integrata deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.

13. In merito alle ulteriori incombenze della Commissione edilizia integrata ed alle modalità del suo funzionamento si dovrà fare riferimento alle vigenti disposizioni regionali .

Articolo 114
Funzionamento della Commissione Edilizia

a) La Commissione Edilizia , eventualmente integrata come disposto all'articolo precedente, si riunisce in via ordinaria almeno una volta al mese , secondo modalità definite dal Presidente e, in via straordinaria, ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno. In caso di seduta straordinaria la convocazione avviene, anche telefonicamente, con non meno di ventiquattro ore di preavviso.

b) Le adunanze sono valide con la presenza della maggioranza dei componenti. Per la Commissione Edilizia Integrata è obbligatoria, se necessaria, la presenza degli membri aggregati di cui all'art. 113 .

c) Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un dipendente dell' Area Tecnica o, in sua assenza o impedimento, un membro della Commissione stessa all'uopo incaricato dal Presidente in apertura di seduta. Del conferimento dell'incarico di Segretario deve darsi atto nel verbale della seduta .

d) Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

e) Quando il Presidente ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza, o che richiedano una preparazione specifica, ha la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti o di richiederne la consulenza scritta. Tali esperti non hanno diritto di voto, ma il loro parere dovrà risultare sul verbale della Commissione. Il Presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all' esame; questi dovranno comunque allontanarsi prima della formulazione del parere.

f) I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo se siano già stati istruiti dagli uffici competenti dell'Area Tecnica del Comune, circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie e a quelle del presente Regolamento. Prima della deliberazione ogni progetto viene illustrato dal Responsabile dell' istruttoria o dal Responsabile dell'Area Tecnica dando lettura del parere formulato.

g) I componenti la Commissione Edilizia non possono essere presenti durante l' esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali siano interessati: in particolare, nei casi in cui risultino proprietari dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo

grado, oppure in quanto siano autori del progetto o direttamente interessati all' esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

h) I processi verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro tenuto a cura del Segretario e devono contenere le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, nonché riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell' adunanza in ordine a ciascuna domanda.

i) I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

j) Il Segretario riporta sommariamente il parere della Commissione sugli elaborati progettuali esaminati sui quali appone la dicitura " esaminato dalla Commissione Edilizia che ha espresso parere …….. nella seduta del ……. " completando con la data e la firma del Presidente e di un commissario di volta in volta designato. I pareri relativi ad opere sottoposte all'esame della Commissione Edilizia Integrata vengono sottoscritti dal Presidente e da un membro aggregato secondo le proprie competenze .

Articolo 115
Modalità di esame delle domande

1. La Commissione Edilizia, eventualmente integrata come disposto al precedente art. 113, valuta i progetti secondo l' iscrizione all' ordine del giorno ed esprime:

- parere favorevole;
- parere favorevole con prescrizioni riguardo a modalità esecutive;
- parere contrario, motivato.

2. La Commissione Edilizia, quando lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:

- convocazione del progettista nel corso della riunione della stessa Commissione, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati ;
- necessità di sopralluogo ;
- necessità di integrazione della documentazione progettuale e dei relativi allegati al fine di precisare particolari aspetti dell'opera da realizzare , utili alla formazione del parere .

Il progettista può chiedere di essere sentito dalla Commissione Edilizia, la quale decide in merito a maggioranza. Il parere della Commissione Edilizia sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione e, comunque, entro quarantacinque giorni dal ricevimento degli atti .

3. L'ordine del giorno dei lavori della Commissione Edilizia viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti rimessi dall' Ufficio all' esame della Commissione medesima.

4. Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti solo su proposta del Presidente della Commissione o per motivate ragioni esposte dal responsabile del procedimento addetto al rilascio dell' atto finale. Costituiscono "ragioni motivate" i seguenti casi:

- varianti in corso d' opera;
- minaccia di crollo o dissesto di edifici o manufatti esistenti;
- interventi specificatamente finalizzati al superamento delle barriere architettoniche di documentata urgenza;
- interventi pubblici o di pubblico interesse;
- pratiche dello Sportello Unico per le Attività Produttive;
- pratiche inerenti la vigilanza edilizia;
- richieste di verifica delle modalità esecutive degli interventi in centro storico o su edifici comunque vincolati

Articolo 116
Dichiarazione di indirizzi di qualità architettonica e urbana

1. La Commissione Edilizia elabora un documento guida sui principi e sui criteri compositivi di riferimento per la formulazione dei pareri di propria competenza, comprensivo dei criteri di qualificazione degli spazi pubblici, che trasmette alla Giunta comunale per l'approvazione.

2. Nell'esame dei progetti, la Commissione Edilizia esprime le proprie valutazioni sulla base della loro riconosciuta rispondenza agli indirizzi e parametri approvati.

3. Al termine del mandato, la Commissione Edilizia redige un rapporto sulla propria attività che è trasmesso al Responsabile dell'Area Tecnica e alla Giunta comunale, nonché alla nuova Commissione edilizia, se costituita, che dovrà valutare, in ragione dei contenuti specifici, se e come approvare eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni agli indirizzi e parametri già approvati ed applicati.

Articolo 117
Commissioni ristrette

1. Salvo diverse disposizioni regionali in materia, nel caso in cui la Commissione Edilizia non sia istituita, le istanze di autorizzazione paesaggistica di cui al D. Lgs. n° 42/2004 ed i pareri previsti dall'art. 32 della legge n° 47/85, sono esaminate, come avviene attualmente, da una commissione ristretta (Commissione Edilizia Integrata) formata dal Responsabile dell'Area Tecnica e da uno (o più tecnici) in possesso del diploma di laurea riconosciuto ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 27 gennaio 1992 n. 129, in attuazione delle direttive 85/384/CEE del Consiglio del 10 giugno 1985, 85/614/CEE del Consiglio del 20 dicembre 1985 e 86/17/CEE del Consiglio del 27 gennaio 1986, iscritto al relativo ordine da almeno cinque anni, con esperienza in materia paesaggistico-ambientale che non sia dipendente comunale.

2. Il tecnico o i tecnici di cui al precedente comma sono nominati dalla Giunta Comunale, su proposta del Responsabile dell'Area Tecnica, e sono scelti sulla base di curricula da allegare al provvedimento deliberativo di nomina . Ad essi si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 112 , commi 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 e 9 .

3. Nel caso la Commissione Edilizia non sia stata istituita, le istanze relative a costruzioni in zona agricola in deroga alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'art. 55 della legge regionale n° 38/99 e, pertanto, corredate da PUA ai sensi dell'art. 57 della medesima legge regionale n° 38/99 sono esaminate da una la commissione ristretta formata dal Responsabile

dell'Ufficio Urbanistica e da due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari, abilitati all'esercizio della professione ed iscritti nei relativi albi professionali da almeno cinque anni .

4. I tecnici di cui al precedente comma sono nominati dalla Giunta Comunale, su proposta del Responsabile dell'Area Tecnica, e sono scelti sulla base di curricula da allegare al provvedimento deliberativo di nomina . Ad essi si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 112 , commi 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 e 9 .

5. Su richiesta del Responsabile dell'Area Tecnica, partecipa alle riunioni delle commissioni ristrette di cui al presente articolo il Responsabile del Procedimento o il soggetto che ha istruito la pratica.

6. Alle commissioni ristrette di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 114 e 115 .

TITOLO IX
NORME DI PRINCIPIO – DISPOSIZIONI VARIE

Articolo 118
Autotutela dell'Amministrazione

1. L'eventuale presentazione di atti d'impulso non comporta di per sé l'obbligo per l'Amministrazione di provvedere, salvo che non sia espressamente previsto dalla legge l'obbligo di risposta all'istanza stessa.

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

3. Qualora siano riscontrati vizi nei provvedimenti o emergano contrasti con la normativa urbanistico-edilizia, l'Amministrazione, o gli altri soggetti interessati al processo edilizio, dopo aver esaminato l'effettiva rilevanza dei vizi sulla definizione dei procedimenti e quindi sui provvedimenti emanati, procedono, ove possibile, alla rimozione dei vizi stessi con la partecipazione dei soggetti interessati.

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

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

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

6. In presenza di inesattezza di rappresentanza, di errori o di carenze contenute in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, l'Amministrazione provvede, ove possibile, alla rimozione dei vizi.

7. In presenza di alterazione della rappresentazione degli elementi di fatto, contenuta in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, decisiva ai fini dell'abilitazione o del rilascio del titolo edilizio, l'Amministrazione provvede ad esercitare il potere di autotutela al fine del ripristino della legalità violata essendo l'interesse pubblico in *re ipsa*.

8. L'annullamento interviene secondo i principi generali di autotutela ed i principi di cui al precedente articolo 4 ed è sempre ispirato al principio di necessità, interpretato nella sua accezione più flessibile, al fine di contemperare, ove possibile, l'interesse pubblico con quello del destinatario del provvedimento.

9. In presenza accertata, e quando non sia possibile altrimenti sanare, false ed erronee dichiarazioni contenute in autocertificazioni (dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà e dichiarazioni sostitutive di certificazioni), rese ai sensi del Testo Unico sulla Documentazione amministrativa, il potere di autotutela è esercitato nei modi e nei termini disciplinati dalla specifica normativa.

10. Le inesattezze di rappresentanza, gli errori, le carenze, le alterazioni della rappresentazione degli elementi di fatto di cui ai commi 6 ed 7 costituiscono sempre violazione al presente Regolamento e determinano l'applicazione della relativa sanzione, aggiuntiva alle specifiche sanzioni previste in presenza di abusi.

Articolo 119
Cessione della capacità edificatoria

1. È ammesso il trasferimento della capacità edificatoria da un lotto ad un altro se ricorrono le seguenti condizioni:
a) i lotti hanno la stessa destinazione di zona ;
b) il trasferimento risulta da atto trascritto e registrato.

Articolo120
Prescrizione di abusi edilizi minori

1. Qualora siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione, gli interventi edilizi abusivi che non abbiano comportato aumento di superficie utile o di volume, alterazione della sagoma planivolumetrica o nuova costruzione, si ritengono sanati a tutti gli effetti amministrativi, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni.

2. Il termine di prescrizione delle opere riconducibili alla manutenzione straordinaria, abusivamente eseguite, è di anni cinque.

3. La prescrizione di cui al comma 1 è conseguita anche su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., a condizione che sia ottenuto il benestare della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali .

4. Per gli interventi di cui al comma 1 l'esistenza dei presupposti dovrà essere dimostrata con specifica documentazione, mentre per i casi di cui al punto 2 potrà essere comprovata con atto sostitutivo di notorietà.

5. È comunque sempre possibile, ove ve ne siano i presupposti , la sanatoria o la legittimazione di tali difformità in conformità alle vigenti disposizioni di legge e previo pagamento delle sanzioni previste dalla legge.

Articolo121
Fascicolo del Fabbricato

1. Ai sensi della legge regionale 12 settembre 2002, n° 31, e del relativo regolamento di attuazione il Comune, nell'ambito della propria competenza territoriale, può istituire un fascicolo per ogni fabbricato esistente o di nuova costruzione .

2. Il fascicolo del fabbricato deve assicurare, di norma, una conoscenza completa dei fabbricati a partire dall'epoca della loro costruzione, riportando tutte le modificazioni e gli adeguamenti eventualmente introdotti.

3. Con riferimento alle vigenti disposizioni regionali, il fascicolo del fabbricato sarà disciplinato da uno specifico Regolamento che, elaborato ai sensi del precedente art. 3 - comma 10 e 11 , costituisce sviluppo operativo del presente Regolamento entrando a farne parte integrante .