

PARTE I - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI	6
CAPITOLO I/I - DELLE DISPOSIZIONI GENERALI	7
<i>Art. I/1 - Oggetto del Regolamento Edilizio</i>	<i>7</i>
<i>Art. I/2 - Contenuti e suddivisione della materia</i>	<i>7</i>
<i>Art. I/3 - Competenze, procedure e adempimenti</i>	<i>8</i>
<i>Art. I/4 - Applicazione delle definizioni e dei parametri</i>	<i>8</i>
<i>Art. I/5 - Esigenze, requisiti e prestazioni tecniche</i>	<i>9</i>
<i>Art. I/6 - Allegati</i>	<i>10</i>
CAPITOLO I/II - DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	11
<i>Art. I/7 - Definizione e compiti</i>	<i>11</i>
<i>Art. I/8 - Composizione e nomina</i>	<i>12</i>
<i>Art. I/9 - Funzionamento e pubblicità</i>	<i>13</i>
<i>Art. I/10 - Commissione Edilizia integrata</i>	<i>14</i>
<i>Art. I/11 - Dichiarazione di Indirizzi di qualità architettonica e urbana</i>	<i>14</i>
<i>Art. I/12 - Consuntivo dell'attività</i>	<i>14</i>
CAPITOLO I/III - DELLO SPORTELLO UNICO	15
<i>Art. I/13 - Presentazione delle richieste</i>	<i>15</i>
CAPITOLO I/IV - DEL CERTIFICATO D'USO	17
<i>Art. I/14 - Definizione e applicazione</i>	<i>17</i>
<i>Art. I/15 - Richiesta</i>	<i>17</i>
<i>Art. I/16 - Rilascio e validità</i>	<i>18</i>
CAPITOLO I/V - DEL PARERE PREVENTIVO	19
<i>Art. I/17 - Definizione</i>	<i>19</i>
<i>Art. I/18 - Richiesta</i>	<i>19</i>
<i>Art. I/19 - Rilascio</i>	<i>20</i>
CAPITOLO I/VI - DELLA TITOLARITÀ ALLA RICHIESTA	21
<i>Art. I/20 - Titolo abilitativi</i>	<i>21</i>
CAPITOLO I/VII - DEL PERMESSO A COSTRUIRE	23
<i>Art. I/21 - Opere sottoposte a Permesso</i>	<i>23</i>
<i>Art. I/22 - Richiesta e documenti</i>	<i>24</i>
<i>Art. I/23 - Elaborati di progetto</i>	<i>27</i>
<i>Art. I/24 - Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincolo di tutela</i>	<i>29</i>
<i>Art. I/25 - Elaborati di progetto per opere di tipo infrastrutturale</i>	<i>30</i>
<i>Art. I/26 - Istruttoria formale</i>	<i>31</i>
<i>Art. I/27 - Istruttoria delle richieste relative ad impianti produttivi di beni e servizi</i>	<i>33</i>
<i>Art. I/28 - Controllo su attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente</i>	<i>34</i>
<i>Art. I/29 - Rilascio</i>	<i>36</i>
<i>Art. I/30 - Procedimento sostitutivo</i>	<i>36</i>
<i>Art. I/31 - Decadenza</i>	<i>37</i>
<i>Art. I/32 - Permesso a Costruire in deroga</i>	<i>37</i>
<i>Art. I/33 - Pubblicità e responsabilità</i>	<i>38</i>
<i>Art. I/34 - Trasferimento</i>	<i>38</i>
<i>Art. I/35 - Contributo afferente agli oneri di urbanizzazione</i>	<i>39</i>
<i>Art. I/36 - Contributo afferente al costo di costruzione</i>	<i>39</i>
CAPITOLO I/VIII - DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI	41
<i>Art. I/37 - Procedimento semplificato mediante conferenza dei servizi</i>	<i>41</i>
<i>Art. I/38 - Applicazione generale della conferenza dei servizi</i>	<i>42</i>



CAPITOLO I/IX - DELL' ASSEVERAZIONE – D.I.A.....	44
Art. I/39 - Opere soggette ad asseverazione con Denuncia di Inizio Attività.....	44
Art. I/40 – Presentazione.....	45
Art. I/41 – Controlli.....	46
CAPITOLO I/X - DELLE OPERE COMUNALI	49
Art. I/42 - Opere pubbliche di competenza comunale	49
CAPITOLO I/XI - DELL' ESECUZIONE DELLE OPERE	50
Art. I/43 - Comunicazione di inizio lavori.....	50
Art. I/44 - Allineamenti.....	50
Art. I/45 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	51
Art. I/46 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità.....	52
Art. I/47 - Ritrovamenti archeologici	53
CAPITOLO I/XII - DELLE VARIANTI.....	54
Art. I/48 - Varianti.....	54
Art. I/49 - Varianti in corso d'opera (Art. 15 della L. n° 47/1985).....	54
CAPITOLO I/XIII - DELLA CONCLUSIONE DELLE OPERE.....	56
Art. I/50 - Proroga del termine di fine lavori	56
Art. I/51 - Scheda tecnica descrittiva	56
Art. I/52 - Comunicazione di fine lavori.....	57
Art. I/53 - Certificato di collaudo per impianti produttivi.....	59
Art. I/54 - Verifica di conformità dell'opera eseguita.....	60
Art. I/55 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni.....	61
Art. I/56 - Rilascio del certificato di conformità edilizia.....	61
Art. I/57 - Verifiche analitiche a campione	62
Art. I/58 - Elenco dei tecnici verificatori.....	62
CAPITOLO I/XIV - DELLA SICUREZZA, IGIENE E DECORO DEI LUOGHI	64
Art. I/59 - Numeri civici	64
Art. I/60 - Cartelli ed apparecchi di pubblico interesse	64
Art. I/61 - Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici.....	64
Art. I/62 - Manutenzione delle aree e delle costruzioni.....	65
Art. I/63 - Dichiarazione di inabitabilità.....	66
Art. I/64 - Utilizzazione abusiva.....	66
CAPITOLO I/XV - DELLE DISPOSIZIONI FINALI.....	67
Art. I/65 - Richiesta in sanatoria.....	67
Art. I/66 - Abusi edilizi di minore entità.....	67
Art. I/67 - Progetti e programmi per settori specifici.....	68
Art. I/68 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni.....	68
Art. I/69 - Validità ed efficacia.....	69
Art. I/70 - Adeguamenti periodici.....	69
Art. I/71 - Riferimento normativo generale e sanzioni.....	69
Art. I/72 - Entrata in vigore.....	70



PARTE II -DEFINIZIONI, PARAMETRI E INTERVENTI 71

CAPITOLO II/I - DEI PARAMETRI URBANISTICI	72
Art. II/1 - Centro abitato	72
Art. II/2 – Territorio urbanizzato	72
Art. II/3 – Superficie territoriale (ST)	72
Art. II/4 - Superficie per opere di urbanizzazione	72
Art. II/5 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1).....	73
Art. II/6 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2).....	74
Art. II/7 - Standard urbanistici.....	75
Art. II/8 - Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG).....	75
Art. II/9 - Potenzialità edificatoria (PE)	75
Art. II/10 - Carico urbanistico (CU)	75
Art. II/11 - Categoria e classe catastale.....	76
Art. II/12 - Capacità insediativa (CI)	76
Art. II/13 - Superficie fondiaria (SF).....	77
Art. II/14 - Unità minima di intervento (UM).....	77
Art. II/15 - Area dell'insediamento (AI).....	77
 CAPITOLO II/II - DEGLI INTERVENTI URBANISTICI.....	 79
Art. II/16 - Interventi urbanistici preventivi	79
Art. II/17 - Comparto urbanistico attuativo (CA).....	79
Art. II/18 - Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione	80
Art. II/19 – Studio di impatto ambientale (S.I.A.).....	80
 CAPITOLO II/III - DEI PARAMETRI EDILIZI.....	 82
Art. II/20 - Edificio, unità edilizia (UE)	82
Art. II/21 – Unità tipologica, tipo edilizio	82
Art. II/22 - Area di pertinenza	82
Art. II/23 - Area cortiliva	83
Art. II/24 - Edificio residenziale	83
Art. II/25 - Edificio unifamiliare	83
Art. II/26- Unità immobiliare (UI)	83
Art. II/27 – Abitazione	84
Art. II/28 - Pertinenza edilizia.....	84
Art. II/29 - Parti comuni condominiali.....	84
Art. II/30 - Superfazione edilizia	85
Art. II/31 - Definizioni particolari.....	85
Art. II/32 - Superficie utile (SU).....	86
Art. II/33 – Superficie Complessiva (Sc).....	87
Art. II/34 - Superficie per servizi ed accessori (S.n.r.).....	87
Art. II/35 - Involucri leggeri rimovibili	88
Art. II/36 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)	89
Art. II/37 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	89
Art. II/38 - Volume (V)	89
Art. II/39 - Volume utile (VU).....	90
Art. II/40 - Indice di densità territoriale (DT).....	90
Art. II/41 - Indice di densità fondiaria (DF)	90
Art. II/42 - Superficie coperta (SC).....	90
Art. II/43 - Rapporto di copertura (RC)	91
Art. II/44 - Superficie permeabile (SP).....	91
Art. II/45 - Rapporto di permeabilità (RP).....	91
 CAPITOLO II/IV - DELLE ALTEZZE E DELLE DISTANZE.....	 92
Art. II/46 - Sagoma dell'edificio.....	92
Art. II/47 - Fronte dell'edificio.....	92



Art. II/48 - Aperture: luci e vedute	92
Art. II/49 - Pareti finestrate e prospicienti	92
Art. II/50 - Altezza del fronte (AF)	93
Art. II/51 - Quota media del terreno.....	94
Art. II/52 - Piano di un edificio	94
Art. II/53 - Altezza interna di piano (AP).....	95
Art. II/54 - Altezza interna del locale (AL) ed altezza media del locale (Aml).....	95
Art. II/55 – Soppalco	96
Art. II/56 - Altezza di un edificio	96
Art. II/57 - Distanza di un edificio (D).....	96
Art. II/58 - Indice di visuale libera (VL).....	97
Art. II/59 - Misura della distanza	97
Art. II/60 - Distanza da un confine di proprietà (D1)	98
Art. II/61 - Distanza da un confine di zona (D2).....	99
Art. II/62 - Distanza da un altro edificio (D3).....	99
Art. II/63 - Riduzione delle distanze	99
CAPITOLO II/V - DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE.....	101
Art. II/64 - Manutenzione ordinaria (MO).....	101
Art. II/65 - Manutenzione straordinaria (MS).....	102
CAPITOLO II/VI - DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER CONSERVAZIONE	104
Art. II/66 – Restauro scientifico (R1)	104
Art. II/67 - Restauro e risanamento conservativo (R2)	105
Art. II/68 - Riqualficazione e ricomposizione tipologica (R3)	105
Art. II/69 - Ripristino tipologico (R4).....	106
Art. II/70 - Cambio della destinazione d’uso (R5)	106
Art. II/71 - Recupero per conservazione dei giardini e siti storici (R6)	106
Art. II/72 - Miglioramento e adeguamento antisismico (R7).....	107
Art. II/73 - Recupero abitativo del sottotetto (R9).....	109
CAPITOLO II/VII - DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO PER TRASFORMAZIONE.....	110
Art. II/74 - Ristrutturazione edilizia (T1)	110
Art. II/75 - Opere interne (T3).....	110
Art. II/76 – Adeguamento funzionale (T4).....	111
Art. II/77- Eliminazione delle barriere architettoniche (T5).....	111
Art. II/78 - Installazione di impianti tecnologici (T6)	112
Art. II/79 - Realizzazione di parcheggi pertinenziali ad immobili esistenti (T7).....	112
Art. II/80 - Ristrutturazione urbanistica (T8).....	112
Art. II/81 - Demolizione e recupero del sedime (T9).....	113
CAPITOLO II/VIII - DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	114
Art. II/82 – Interventi di nuova costruzione (C3)	114
Art. II/83 - Demolizione e ricostruzione (C1).....	114
Art. II/84 - Ampliamento di edificio esistente (C2).....	115
Art. II/85 - Attrezzatura del territorio (C4).....	115
Art. II/86 - Modificazione del suolo (C5)	116
Art. II/87 - Depositi a cielo aperto (C6).....	116
Art. II/88 - Costruzioni temporanee (C7)	116
Art. II/89 - Arredo urbano (C8).....	117
Art. II/90 - Allestimento del verde (C9).....	118
Art. II/91 - Campi per attività sportive e ricreative (C10)	118
Art. II/92 - Recinzioni, passi carrai e rampe (C11).....	119
Art. II/93 - Opere cimiteriali (C12).....	120
Art. II/94 - Distribuzione automatica di carburante (C13)	120
Art. II/95 – Demolizioni e smaltimento inerti (C14).....	120
Art. II/96 - Coltivazione di cave (C15).....	121
Art. II/97 - Campeggi (C16).....	121



Art. II/98 - Occupazione di suolo pubblico (C17).....	121
Art. II/99 - Impianti di pubblicità o propaganda (C18)	122
CAPITOLO II/IX - DEI PARCHEGGI.....	123
Art. II/100 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1).....	123
Art. II/101 - Parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2)	123
Art. II/102 - Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (P3).....	124
Art. II/103 - Parcheggi pubblici o di uso pubblico (P4).....	124
CAPITOLO II/X - DELLE LOTTIZZAZIONI DL TERRENO A SCOPO EDILIZIO	125
Art. II/104 - Significato di lottizzazione	125
Art. II/105 - Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate.....	126
Art. II/106 - Redazione dei progetti di lottizzazione.....	126
Art. II/107 - Domanda di lottizzazione e documenti da allegare.....	126
Art. II/108 - Contenuto delle convenzioni	128
Art. II/109 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità	129
Art. II/110 - Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione.....	129
Art. II/111 - Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni.....	130
Art. II/112 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione	130
Art. II/113 - Validità della autorizzazione per le lottizzazioni	130
Art. II/114 - Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione	130
Art. II/115 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio	131
CAPITOLO II/X - DEGLI ATTI ABILITATIVI.....	133
Art. II/116 - Interventi edilizi e atti abilitativi	133
CAPITOLO II/XI - DEGLI USI URBANISTICI.....	134
Art. II/117 - Usi residenziali (1).....	134
Art. II/118 - Usi sociali a livello di quartiere (2)	134
Art. II/119 - Usi terziari diffusi (3).....	135
Art. II/120 - Usi terziari specializzati (4).....	135
Art. II/121 - Usi produttivi urbani (5).....	137
Art. II/122 - Usi produttivi agricoli (6)	138
Art. II/123 - Usi speciali (7).....	139

PARTE I

COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI



Capitolo I/I - DELLE DISPOSIZIONI GENERALI

Art. I/1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

- 1 Il Regolamento Edilizio, di seguito indicato in via breve con R.E., ha per oggetto gli interventi edilizi, cioè le opere edilizie nonché le procedure d'intervento necessarie per realizzarle. Esso si applica all'intero territorio comunale.
- 2 Il R.E., nelle sue norme procedurali, si ispira al principio della semplificazione amministrativa sancito dalla L. n° 59/1997, ed in particolare attua tale semplificazione mediante l'istituto dell'asseverazione e delle altre dichiarazioni sostitutive, nonché attraverso la struttura dello sportello unico.
- 3 Ai fini dell'applicazione del R.E.:
 - opera edilizia è il risultato stabile di un'attività di costruzione e/o di modificazione fisica e/o funzionale relativa a qualsiasi immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura);
 - procedura di intervento è la successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente ed organizzativamente, finalizzata alla costruzione e/o modificazione fisica e/o funzionale dell'immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura).
- 4 Chiunque abbia titolo ad effettuare opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti, deve attenersi alle prescrizioni del R.E.; fatte salve comunque l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e della legislazione di settore statale e regionale, nonché le norme del Codice Civile.

Art. I/2 - Contenuti e suddivisione della materia

1. Il R.E. contiene le norme edilizie comunali riguardanti le attività di costruzione e di modificazione fisica e funzionale degli immobili, compresi le norme igieniche ed ambientali di interesse edilizio ed i requisiti tecnici ed architettonici degli edifici e degli spazi esterni.
2. Tutta la materia del R.E. è suddivisa in quattro parti distinte:
 - Parte I. - Competenze, procedure e adempimenti,
 - Parte II. - Definizioni, parametri e interventi,
 - Parte III. - Requisiti tecnici e prestazioni degli edifici,



- Parte IV. - Requisiti tecnici e prestazioni degli spazi esterni,
3. Al R.E. potranno essere accompagnati, senza che ne costituiscano parte integrante e sostanziale, quattro allegati con approvazione separata e successiva:
Allegato A. - Modelli dei documenti (in facsimile),
Allegato B.- Indirizzi di qualità architettonica e urbana (a cura della Commissione Edilizia),
Allegato C. - Tavole Sinottiche,
Allegato D. - Sanzioni Amministrative.
 4. Con separato regolamento, ai sensi dell'Art. 5 della L. n° 142/1990, vengono disciplinati l'esercizio delle funzioni e la partecipazione in materia di accordi di programma, di programmi integrati d'intervento e di programmi di recupero urbano.

Art. I/3 - Competenze, procedure e adempimenti

1. Il R.E., Parte I, disciplina i procedimenti abilitativi all'attività edilizia, la composizione ed il funzionamento della Commissione Edilizia (ove nominata), il processo di esecuzione delle opere, e le attività di verifica della loro conformità edilizia.

Art. I/4 - Applicazione delle definizioni e dei parametri

1. Nell'applicazione del R.E., la valutazione, il controllo e la verifica dei progetti, degli interventi e delle opere edilizie, si effettuano con riferimento alle definizioni degli interventi e dei parametri urbanistico - edilizi contenute nella Parte II del R.E. stesso.
2. Analogamente l'Amministrazione comunale farà ricorso alle medesime definizioni nello svolgimento di ogni altra operazione tecnico-amministrativa di sua competenza, salva diversa esplicita disposizione, e salvo quanto contenuto nelle disposizioni finali (I - Capitolo XVI) del R.E..



Art. I/5 - Esigenze, requisiti e prestazioni tecniche

- 1 Tutte le opere edilizie, per le diverse categorie di appartenenza, devono rispondere a requisiti tecnici oggettivi e misurabili, stabiliti dal R.E., in riferimento alle diverse esigenze riconosciute per le opere stesse, prescindendo dalle modalità di esercizio delle attività ivi insediate o insediabili.
- 2 I requisiti di cui al comma precedente sono tutti contenuti e nella Parte II, Requisiti tecnici e prestazioni degli edifici, e nella Parte III, Requisiti tecnici e prestazioni degli spazi esterni. Detti requisiti risultano suddivisi in due categorie: requisiti cogenti e requisiti raccomandati.
- 3 Sono definiti cogenti i requisiti obbligatori, nell'ambito del rispettivo campo d'applicazione, per le diverse categorie di opere, in quanto essenziali per la resistenza, la sicurezza, l'igiene ambientale, la fruibilità, l'accessibilità, la protezione del rumore, il risparmio energetico, la durevolezza, la qualità morfologica e la gestione delle opere.
- 4 Sono definiti raccomandati i requisiti che, pur ritenuti importanti ai fini sopramenzionati, non sono resi obbligatori dal R.E., e quindi non condizionano l'approvazione dei progetti e la certificazione della conformità edilizia delle opere.
- 5 Nella Parte II e nella Parte III il R.E. fornisce la classificazione dei requisiti precisando, a seconda del tipo e della destinazione dell'immobile:
 - gli obiettivi per la progettazione degli interventi, in termini di: esigenze da soddisfare, definizione dei requisiti, campi di applicazione;
 - le prestazioni richieste agli interventi, in termini di: livelli di prestazione, metodi di verifica, eventuali prove sperimentali.
- 6 Ai fini della legittimità dei titoli abilitanti alle trasformazioni, deve essere garantito il soddisfacimento dei requisiti cogenti, qualora le relative specifiche di prestazione indichino un livello minimo, ovvero facciano riferimento a norme vigenti, pertinenti allo specifico intervento. In caso contrario, le indicazioni contenute nella proposizione esigenziale del requisito, saranno utilizzate quale riferimento metodologico ed obiettivo di progettazione, senza che ciò imponga livelli di soddisfacimento e metodi di verifica del requisito stesso.

- 7 Nei casi di interventi edilizi sull'esistente, possono essere previsti livelli di prestazione più contenuti, comunque finalizzati al miglioramento dell'esistente; quando riguardino solo una porzione (un sottosistema ambientale o una componente tecnologica) di un'unità edilizia o immobiliare, le norme prestazionali del R.E. si applicano solo alla parte che è oggetto di intervento, fatte salve le ulteriori esigenze di adeguamento strettamente correlate.

Art. I/6 – Allegati

1. Nell'Allegato A al R.E., sono contenuti i fac-simile dei modelli dei documenti tecnico-amministrativi utilizzabili, nello svolgimento del processo di intervento, da parte degli Uffici competenti e dei soggetti privati aventi causa; detti modelli possono essere direttamente utilizzati dagli interessati, anche in fotocopia; possono essere utilizzati anche modelli diversi, purché i loro contenuti siano del tutto conformi ai facsimile. Qualora si renda necessario modificare o aggiornare i modelli, ciò può essere disposto dal Dirigente del Settore senza che costituisca variante al R.E..
2. Nell'Allegato B al R.E., sono contenuti gli Indirizzi di qualità architettonica e urbana, formulati a cura della Commissione Edilizia, relativi alla qualità formale, compositiva ed estetica delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale di appartenenza. A tali Indirizzi si fa riferimento in sede di valutazione dei progetti da parte della Commissione Edilizia e/o degli Uffici competenti.

Capitolo I/II - DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. I/7 - Definizione e compiti

1. La Commissione Edilizia è organo consultivo del Comune nel campo urbanistico ed edilizio. Essa è indicata, in via breve, con C.E..
2. Nel campo urbanistico, la C.E. esprime il suo parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità architettonica e paesistico - ambientale, riguardanti:
 - a) strumenti urbanistici generali e loro varianti;
 - b) strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;
 - c) regolamento edilizio e sue modificazioni.
3. Nel campo edilizio, in generale, essa esprime il parere solo sugli aspetti formali (compositivi ed estetici) dei progetti delle opere edilizie e del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale. Detto parere è in ogni caso finalizzato al riconoscimento della qualità architettonica delle opere, secondo gli indirizzi pre-determinati.
4. In particolare, sono sempre sottoposti al parere della C.E. i progetti per la realizzazione di:
 - a) interventi di nuova costruzione di edifici, nonché di ampliamento significativo di edifici esistenti;
 - b) interventi di ristrutturazione edilizia, consistenti in un insieme sistematico di opere di trasformazione di edifici esistenti;
 - c) interventi sistematici di recupero di immobili sottoposti a vincolo di restauro, di risanamento conservativo, di riqualificazione e ricomposizione tipologica e di ripristino tipologico;
 - d) interventi che comportino variante sostanziale a concessione o autorizzazione rilasciata.
5. Gli altri progetti non sono ordinariamente sottoposti al parere della C.E., a meno che si tratti di interventi particolarmente significativi per la qualità urbana, architettonica o paesistico - ambientale.
6. Non sono sottoposti al parere della C.E. i progetti riguardanti:



- a) richieste di concessione o autorizzazione in sanatoria, ai sensi dell'Art. 13 della L. n° 47/1985 modificata e integrata, per le quali è richiesto il solo accertamento di conformità;
- b) opere per le quali il Responsabile del procedimento abbia formulato una relazione di non conformità, notificata al richiedente ed al progettista.

Art. I/8 - Composizione e nomina

1. La C.E., ove il Consiglio Comunale lo ritenga opportuno, è nominata dalla Giunta Comunale, preferibilmente all'inizio del mandato amministrativo, ed è composta:

A) Membri di diritto:

- a) dal Sindaco, o dall'Assessore all'Urbanistica o ai Lavori Pubblici da lui delegato, in qualità di Presidente;
- b) dal Responsabile del Settore Tecnico o da un suo delegato;
- c) dall'Ufficiale Sanitario o da un suo delegato;
- d) dal Comandante dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato;

B) Membri elettivi:

- e) da due Consiglieri Comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal C.C.
 - f) da due Componenti, rappresentativi delle categorie professionali della progettazione, scelti su terne di esperti qualificati, proposte, in base al loro curriculum professionale, dagli Ordini o Collegi professionali degli ingegneri, degli architetti, dei geometri (o dei periti industriali), e degli agronomi (oppure dei geologi quando prevalgano le problematiche idrogeologiche o di sismicità della zona);
2. La C.E. dura in carica cinque anni e comunque decade con il Consiglio Comunale che ne ha sancito l'opportunità. Lo stesso Consiglio Comunale, comunque con deliberazione motivata, può recedere dalla scelta dell'opportunità della permanenza; nel qual caso l'istruttoria, l'approvazione ed il rilascio del Permesso a Costruire resta di competenza dell'Ufficio Urbanistico e del suo Responsabile.



3. I Componenti che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. In caso di cessazione o decadenza di Componenti della C.E., la Giunta Comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della C.E. stessa.
5. Segretario della C.E., senza diritto di voto, è un Operatore del Settore designato dal Presidente. Può essere presente ai lavori della C.E. l'Operatore tecnico che ha curato l'istruttoria formale dei progetti o atti da valutare.
6. L'indennità spettante ai Componenti della C.E., in misura corrispondente all'attività di consulenza loro richiesta, è stabilita con Deliberazione Consiliare.

Art. 1/9 - Funzionamento e pubblicità

1. La C.E. si riunisce nella Sede Comunale su convocazione del Presidente. L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione, vengono resi disponibili due giorni prima di ciascuna seduta.
2. Le adunanze sono valide, in prima convocazione, se intervengono più della metà dei componenti, tra cui il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono tre componenti, tra cui il Presidente.
3. La C.E. esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento:
 - a) parere favorevole, con eventuali motivazioni;
 - b) parere favorevole con prescrizioni architettoniche non sostanziali, sempre motivato;
 - c) parere contrario, sempre motivato.
4. E' valido il parere approvato a maggioranza dei Componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.
5. La C.E. è chiamata a esprimersi solo successivamente all'istruttoria formale svolta dagli Uffici comunali competenti, la quale abbia avuto esito positivo. La C.E. può sentire il Progettista, anche su richiesta del medesimo.
6. La C.E. si esprime entro trenta giorni dal ricevimento del progetto; qualora debba richiedere informazioni integrative, il termine ricomincia a decorrere, per



una sola volta, dalla ricezione delle stesse. Decorso tale termine, il Responsabile può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza.

7. I Componenti della C.E. non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.
8. Delle adunanze della C.E. viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due componenti eletti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del _____, dalla C.E.".

Art. I/10 – Commissione Edilizia integrata

1. Qualora la particolare natura del progetto o per la sua notevole importanza lo richieda, la C.E. può essere tenuta in presenza di uno o più consulenti specifici del settore interessato, richiesti dalla stessa C.E.. Tali presenze tecniche esterne, non hanno comunque diritto di voto.

Art. I/11 - Dichiarazione di Indirizzi di qualità architettonica e urbana

1. Entro 120 giorni dal suo insediamento, e con una maggioranza di almeno 2/3 dei Componenti, la C.E. elabora un documento contenente la "Dichiarazione di Indirizzi di qualità architettonica e urbana".
2. Tale Dichiarazione è sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale, e successivamente gli Indirizzi di qualità architettonica e urbana vengono a costituire l'Allegato B del R.E..
3. Nell'esame dei progetti, per la formulazione del parere preventivo e/o del parere definitivo, la C.E. esprime le proprie valutazioni sulla base della loro riconosciuta rispondenza agli Indirizzi di qualità architettonica e urbana approvati.

Art. I/12 - Consuntivo dell'attività

1. Al termine del proprio mandato, la C.E. redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla Giunta ed al Consiglio Comunale, nonché alla nuova C.E., perché possa servire ad eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni utili all'ulteriore definizione degli Indirizzi di qualità architettonica e urbana.



Capitolo I/III - DELLO SPORTELLINO UNICO

Art. I/13 - Presentazione delle richieste

1. Le richieste e le dichiarazioni, attinenti all'oggetto del R.E., tanto che siano rivolte al Dirigente del Settore o ad altro Organo o Ufficio del Comune, quanto che siano rivolte ad altro Ente esterno al Comune, sono presentate, dall'avente titolo, allo Sportello unico del Comune, istituito ai sensi dell'Art. 3 del D.P.R. n° 447/1998.
2. Le richieste riguardanti atti abilitativi per la cui istruttoria e rilascio sono necessari anche pareri tecnici, nulla-osta o autorizzazioni da parte di Enti esterni al Comune, devono sempre essere accompagnate dalla documentazione richiesta per l'acquisizione di pareri tecnici e nulla-osta, o dalle richieste di autorizzazioni rivolte agli stessi Enti competenti, e formulate con le modalità e gli allegati da questi richiesti; fermo restando che lo Sportello unico provvede a trasmettere dette richieste agli Enti di cui trattasi, ed a intrattenere con questi i rapporti necessari durante lo svolgimento dell'iter procedurale, fino alla determinazione sul provvedimento conclusivo.
3. All'atto della richiesta, lo Sportello unico effettua un immediato riscontro della sua regolarità e della completezza degli atti e della documentazione allegata, come pure di quella dei relativi elaborati di progetto, indicati dal R.E. per il tipo di richiesta di cui trattasi.
4. La mancanza o l'irregolarità di documenti e/o elaborati, comporta l'irricevibilità della richiesta, con la motivazione dell'irricevibilità e la specifica dei documenti e/o elaborati mancanti o irregolari; in tal caso non si dà avvio al procedimento.
5. All'atto della richiesta, regolarmente ricevibile, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento, nonché il numero del protocollo assegnato.
6. A domanda del richiedente, lo Sportello unico si pronuncia - in base agli atti ed ai documenti in suo possesso - sulla preliminare conformità della richiesta presentata e del relativo progetto allegato, alle prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenute in piani, progetti e regolamenti di competenza del Comune o resi noti al Comune.



7. Per lo svolgimento di specifiche fasi e attività istruttorie, in relazione ai rapporti con gli Enti esterni, lo Sportello unico può anche stabilire apposite convenzioni con strutture pubbliche qualificate.
8. Con deliberazione dell'Organo comunale competente, è stabilita l'entità delle spese o diritti a carico del Richiedente in relazione ai procedimenti effettuati dallo Sportello unico.
9. Attraverso l'archivio informatico, anche per via telematica, lo Sportello unico assicura, a chiunque vi abbia interesse, l'accesso gratuito alle informazioni: sugli adempimenti necessari per le procedure previste dal R.E., sulle richieste presentate e sullo stato del loro iter procedurale, e su ogni altro elemento disponibile relativo all'oggetto.



Capitolo I/IV - DEL CERTIFICATO D'USO

Art. I/14 - Definizione e applicazione

1. Il certificato d'uso indica, per ciascun immobile (o parte di esso) compreso in un unico tipo di zona urbanistica omogenea, la destinazione di zona e di area, gli usi previsti e consentiti, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, ed altri eventuali vincoli e prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenuti in piani, progetti e regolamenti di competenza del Comune o resi noti al Comune.
2. Nei casi di immobili ricadenti in più zone urbanistiche distinte nella Variante al P.R.G., può essere rilasciato un solo certificato d'uso, con le prescrizioni relative alle singole parti, oppure possono essere rilasciati certificati distinti.
3. Il certificato d'uso si utilizza per richiedere concessioni edilizie riguardanti interventi di nuova costruzione e di recupero per trasformazione, e comunque per gli interventi nelle zone di interesse storico - culturale e su edifici vincolati, tutelati o classificati, per i quali sia necessaria la concessione o l'autorizzazione edilizia.
4. Il certificato d'uso tiene luogo anche del "certificato di destinazione d'uso del suolo" di cui alla L. n° 94/1982 e del "certificato di destinazione urbanistica" di cui alla L. n° 47/1985, i quali possono comunque essere richiesti.

Art. I/15 – Richiesta

1. L'avente titolo al rilascio del Permesso o autorizzazione a Costruire, può chiedere al Dirigente del Settore il rilascio del certificato d'uso.
2. La richiesta, in due copie su apposito modello completo di planimetria, deve indicare tutti gli elementi utili per identificare l'immobile in oggetto, il suo stato d'uso attuale e la consistenza edilizia eventualmente esistente, ed essere corredata da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa al titolo ad intervenire (autocertificazione).
3. Una copia della richiesta viene restituita al richiedente con la data di presentazione. La richiesta stessa diventa parte integrante del certificato d'uso rilascia-



to, e la correttezza degli elementi esposti condiziona la validità del certificato stesso.

Art. I/16 - Rilascio e validità

1. Il certificato d'uso è rilasciato dal Dirigente del Settore, entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, e secondo l'ordine di ricevimento della stessa.
2. Il certificato d'uso conserva la sua validità fino a quando non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici o della normativa vigenti. Il suo utilizzo, comunque, dovrà rispettare modalità e validità previste dalla Legge.
3. Il certificato d'uso rilasciato è parte integrante della Relazione Tecnica del progetto per la richiesta del Permesso o autorizzazione a Costruire; esso può essere allegato alla richiesta di parere preventivo. Anche in assenza del certificato d'uso, l'avente titolo può ugualmente presentare la richiesta di concessione o autorizzazione edilizia
4. Per il rilascio del certificato d'uso, il corrispettivo dovuto dal Richiedente è computato in relazione a ciascuna particella catastale disgiunta e/o a ciascuna zona urbanistica distinta, interessate dall'immobile oggetto del certificato.



Capitolo IV - DEL PARERE PREVENTIVO

Art. I/17 – Definizione

1. Sui progetti da sottoporre al parere della C.E., l'avente titolo alla richiesta del Permesso o autorizzazione a Costruire, come pure il Progettista incaricato, può richiedere un parere preventivo, che è relativo soltanto agli aspetti architettonici e non a quelli normativi. Oltre alle opere edilizie, il parere preventivo può riguardare strumenti urbanistici di attuazione, la cui formazione sia già stata autorizzata dal Comune.
2. Con il parere preventivo, su di un progetto preliminare, la C.E. esprime le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali e di inserimento nel contesto urbano e paesistico - ambientale dell'opera da eseguire, fornendo eventuali indicazioni per la redazione del progetto definitivo.
3. Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali generali definite dal progetto preliminare, vincolano la C.E. nel successivo esame del progetto definitivo, per la durata del suo mandato, a meno che siano intervenute modificazioni normative.

Art. I/18 – Richiesta

1. La richiesta di parere preventivo è rivolta al Dirigente del Settore; essa può riguardare un progetto di massima dell'intera opera, oppure anche soltanto di una singola parte o di un aspetto particolare, a discrezione del richiedente.
2. Il progetto di massima, da presentarsi in due copie, è generalmente costituito dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari, redatti in forma anche semplificata, tutti riducibili in formato UNI A4:
 - a) planimetria, almeno in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
 - b) rilievo dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti;
 - c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;



- d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
- e) relazione illustrativa dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
- f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c) e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);
- g) dichiarazione di conformità, del progetto preliminare, a quanto prescritto nel certificato d'uso, se rilasciato, e comunque a tutti i vincoli ed a tutte le prescrizioni urbanistiche e d edilizie vigenti.

Art. I/19 – Rilascio

1. Il Responsabile del Procedimento, verificata la completezza degli elaborati e la loro sottoscrizione da parte di un Progettista dotato di abilitazione idonea, rispetto all'intervento richiesto, trasmette il progetto preliminare alla C.E. per il relativo esame.
2. Il parere preventivo è rilasciato dal Dirigente del Settore, entro 60 giorni dalla richiesta, e può contenere eventuali annotazioni del Responsabile del procedimento; in pendenza del parere preventivo non può essere presentata richiesta di Permesso a Costruire per la medesima opera, a meno che il termine suddetto sia trascorso senza comunicazioni, o che la precedente richiesta sia stata annullata.

Capitolo I/VI - DELLA TITOLARITÀ ALLA RICHIESTA

Art. I/20 - Titolo abilitativi

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
 - c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
 - d) l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, per gli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
 - e) il titolare di servitù prediali, per gli interventi conformi al titolo;
 - f) il locatario, per gli interventi urgenti di manutenzione straordinaria, nonché di restauro e risanamento assimilabili.
 - g) l'affittuario agrario di cui alla L. n° 11/1971, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
 - h) il concessionario di terre incolte di cui al D.L. 279/1944, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
 - i) il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente l'opera presupposta dal provvedimento;
 - j) il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
 - k) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
 - l) il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
 - m) l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
 - n) l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
 - o) il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di richiedere la concessione/autorizzazione edilizia ad eseguire i relativi lavori.

2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
3. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario, contenuta al comma n. 1, è esemplificativa ed è dettata al fine di relazionare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.
4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo. L'amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.



Capitolo I/VII - DEL PERMESSO A COSTRUIRE

Art. I/21 - Opere sottoposte a Permesso

1. Il Permesso a Costruire deve essere richiesto al Dirigente del Settore per tutte le opere edilizie, escluse quelle per le quali il R.E. prevede l'autorizzazione edilizia oppure la semplice asseverazione con Denuncia di Inizio Attività.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'Art. 38 della L. n° 142/1990, non è richiesta la concessione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Il Permesso a Costruire è gratuito nei seguenti casi previsti dalla legge:
 - a) interventi di ogni tipo da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le abitazioni rurali, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'Art. 12 della L. n° 153/1975;
 - b) interventi di ristrutturazione di edifici residenziali unifamiliari, qualora non sia previsto il cambio di destinazione d'uso;
 - c) interventi riguardanti impianti, attrezzature ed opere pubbliche di interesse generale, eseguiti dagli Enti istituzionalmente competenti (diversi dal Comune);
 - d) interventi riguardanti opere di urbanizzazione ed infrastrutture tecnologiche, eseguiti anche da privati, in attuazione degli strumenti urbanistici;
 - e) interventi eseguiti in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità, e per i fini della protezione civile;
 - f) interventi riguardanti parcheggi pertinenziali coperti o scoperti (che non ricadano fra quelli sottoposti ad autorizzazione o asseverazione), realizzati ai sensi della L. n° 122/1989 per il soddisfacimento del minimo standard, e come tali assimilabili alle opere di urbanizzazione primaria;
 - g) interventi relativi ad opere di edilizia gentilizia funeraria di maggiore importanza;
 - h) interventi di restauro - risanamento monumentale più complessi, diversi da quelli sottoposti ad asseverazione o autorizzazione, compresi i restauri dei giardini e dei siti storici (R6);



- i) interventi relativi ad opere di solo miglioramento e adeguamento antisismico (R7).
4. In tutti gli altri casi, il Permesso a Costruire è oneroso oppure convenzionato, ai sensi di legge.

Art. I/22 - Richiesta e documenti

1. La richiesta del Permesso a Costruire è rivolta al Dirigente del Settore, in conformità all'apposito modello. La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del Richiedente.
2. La richiesta deve contenere l'indicazione del Progettista e, nel caso di più progettisti, di quello che svolge la funzione di Coordinatore referente per l'intera opera, dei Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del R.E., nonché del Responsabile della sicurezza.
3. Alla richiesta devono sempre essere allegati i seguenti documenti:
 - a) copia autentica del documento comprovante il titolo a intervenire, o relativa dichiarazione sostitutiva nella quale il Richiedente dichiara la propria legittimazione;
 - b) estratto di mappa e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autocertificazione;
 - c) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a 15 x 10 cm.;
 - d) relazione tecnica dell'intervento, compilata secondo l'apposito modello, contenente l'asseverazione del Progettista o dei Progettisti in merito al rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie ed igieniche, di eventuali usi pubblici, ed alla conformità al certificato d'uso (se rilasciato); tale asseverazione contiene anche esplicitamente, ed ai sensi di legge, l'asseverazione di conformità:
 - alla L. n° 13/1989 modificata ed integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;

- alla L. n° 10/1991 modificata ed integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
 - alla L. n° 46/1990 modificata ed integrata, sulla sicurezza degli impianti;
 - alla L. n° 447/1995 modificata ed integrata, sulla limitazione dei rumori.
4. Nei casi qui di seguito specificamente indicati, quando il tipo di intervento li renda necessari, il Titolare dovrà inoltre allegare alla richiesta di Permesso a Costruire i seguenti documenti:
- e) disegni di progetto necessari per l'acquisizione del parere dell'A.S.L. sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro per interventi relativi ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente;
 - f) disegni di progetto necessari per l'acquisizione del parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi previsti dal D.M. 16/2/1982 e/o dalle Tabelle A e B del D.P.R. n° 689/1959;
 - g) richiesta di approvazione, con allegati i disegni di progetto, rivolta alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, per interventi sugli immobili vincolati e notificati ai sensi della L. n° 1089/1939 e successive modifiche e integrazioni,
 - h) modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti;
 - i) calcolo, secondo l'apposito modello, del contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di disinquinamento e di ripristino, nei casi previsti dalla L. n° 10/1977; questo documento può essere allegato al momento della notificazione del provvedimento di concessione;
 - j) calcolo, secondo l'apposito modello, del contributo di concessione afferente il costo di costruzione, nei casi previsti dalla L. n° 10/1977; questo documento può essere allegato prima della notificazione del provvedimento di concessione;
 - k) richiesta di autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue per interventi che comportino nuovi scarichi fognari di progetto, nel rispetto del Piano Regolatore delle Acque, e comunque garantendo la piena funzionalità del sistema idraulico;



- l) richiesta di autorizzazione regionale alle emissioni in atmosfera, ai sensi degli Artt. 6 e 15 del D.P.R. n° 203/1988, nel caso in cui sia determinata l'attività produttiva cui l'opera sarà adibita;
 - m) richiesta di autorizzazione del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, ai sensi del R.D. n° 3267/1923, per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico o riguardanti opere relative al demanio idrico;
 - n) relazione geologica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, quando sia specificamente richiesta dalle norme di legge o dagli strumenti urbanistici;
 - o) relazione di compatibilità ambientale ai sensi della L. n° 146/1994, per gli interventi di cui al D.P.C.M. n° 377/1988, e di cui agli Allegati a) e b) del D.P.R. 12/4/1996;
 - p) richiesta di nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Archeologici, per interventi che riguardino aree identificate come siti di interesse archeologico dal P.T.P.R. o dal P.R.G.;
 - q) dichiarazione sostitutiva attestante il requisito di imprenditore agricolo a titolo principale, per la costruzione in zona agricola di nuove abitazioni o di ampliamenti eccedenti il 20% della superficie utile di abitazioni esistenti, e comunque per beneficiare della relativa gratuità della concessione;
 - r) dichiarazione sostitutiva attestante l'avvenuta presentazione del piano di spandimento dei liquami, quando richiesto, per gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici.
5. Per ogni documento che si rendesse necessario e che non sia possibile acquisire d'ufficio, quali atti d'assenso, certificati o atti unilaterali d'obbligo, quando ammissibile, il Richiedente può sempre sottoscrivere una dichiarazione sostitutiva (autocertificazione).
6. Con determinazione dirigenziale sono stabilite le modalità con le quali poter presentare ogni documento od elaborato di cui agli artt. 1/22, 1/23, 1/24 e 1/25 anche su supporto informatico. Di tali determinazioni sarà data idonea pubblicità.

Art. I/23 - Elaborati di progetto

1. Alla richiesta di Permesso a Costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, in due copie, nella generalità dei casi, oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli Enti esterni al Comune per acquisire i necessari pareri ed approvazioni. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti.
2. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del Titolare e la firma ed il timbro professionale del Progettista o dei Progettisti, individuando se del caso il Coordinatore referente per l'intera opera.
3. Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:
 - a) planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;
 - b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto;
 - c) rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:200 o 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti; e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'Archivio Comunale;
 - d) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circvicini e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza. Comunque, dovrà riportare l'indicazione e l'ubicazione di un punto fisso, inalterabile di riferimento (es: pozzetto, pia-



- no stradale, ecc.) rispetto al quale dovranno essere riferite le quote del terreno relative alla futura ubicazione degli elementi perimetrali dell'intervento;
- e) planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle specifiche essenze arboree ed arbustive, dell'organizzazione delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
 - f) piante di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti in addizione e quelle in sottrazione (con apposite distinte grafie);
 - g) sezioni di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; per interventi sull'esistente, le stesse sezioni indicheranno dettagliatamente le parti in addizione e quelle in sottrazione (con apposite distinte grafie);
 - h) prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
 - i) piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;
 - j) particolari architettonici di progetto, in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
 - k) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;

- l) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
- m) progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della L. n° 46/1990 modificata e integrata, e la relazione tecnica di cui alla L. n° 10/1991, quando richiesti, devono essere consegnati al Responsabile del procedimento prima dell'inizio dei lavori.

Art. I/24 - Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincolo di tutela

1. Per interventi di recupero per conservazione su edifici vincolati o tutelati, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:
 - a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie, stato e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
 - b) rilievo dello stato edilizio, di norma in scala 1:100, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
 - c) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
 - d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
 - e) relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture (come dettagliato nella Scheda del colore per l'edilizia storica).

Art. I/25 - Elaborati di progetto per opere di tipo infrastrutturale

1. Per interventi relativi ad opere di urbanizzazione primaria o comunque di tipo infrastrutturale, gli elaborati di progetto richiesti, in due copie, riducibili in formato UNI A4, sono:
 - a) planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'opera oggetto dell'intervento, ed il relativo inquadramento urbanistico;
 - b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto;
 - c) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto e di tutte le altre indicazioni utili, nonché con l'individuazione delle aree e delle opere che dovranno essere cedute in proprietà pubblica o in uso pubblico;
 - d) profilo altimetrico generale delle opere, in doppia scala, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento e di progetto;
 - e) sezioni quotate, in scala appropriata, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
 - f) particolari costruttivi, in scala appropriata, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;
 - g) particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
 - h) relazione illustrativa sui criteri di progettazione e sul dimensionamento funzionale delle opere, sulle modalità e fasi della loro esecuzione, nonché sul piano di manutenzione ai sensi dell'Art. 48 della L. n° 216/1995;
 - i) illustrazione e certificazioni - anche direttamente fornite dal produttore - delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati.

Art. I/26 - Istruttoria formale

1. L'istruttoria formale delle richieste di Permesso a Costruire e dei relativi progetti avviene secondo il procedimento ordinario, che è basato sull'asseverazione dei progetti presentati, salvi i casi in seguito espressamente indicati.
2. L'ordine delle istruttorie è stabilito secondo il numero progressivo del protocollo. Per le opere pubbliche e per quelle di interesse pubblico e generale, per le opere dichiarate urgenti, per le varianti in corso d'opera, e per il riesame di progetti che abbiano avuto esito negativo, il Responsabile del procedimento può motivatamente derogare dall'ordine cronologico, nel rispetto del termine finale.
3. Il Responsabile del procedimento trasmette i documenti ed i progetti agli Uffici competenti per le varie fasi dell'istruttoria. Nei casi in cui la richiesta di Permesso a Costruire è accompagnata da richieste di pareri, nulla-osta o autorizzazioni rivolte ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento trasmette immediatamente a detti Enti le relative richieste accompagnate dalla documentazione progettuale, e provvede a tenere con essi i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale; eventuali richieste di documentazione integrativa da parte degli Enti stessi, che pervengano entro i 30 giorni, sono fatte oggetto della richiesta di cui al successivo comma 8.
4. Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali delle opere, siano regolarmente sottoscritti da un Progettista dotato di abilitazione idonea, e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato nel certificato d'uso, ove rilasciato, e nel P.R.G., nel P.P., in altri eventuali Progetti o Programmi specifici vigenti, nonché nel R.E., per quel tipo di opera.
5. Le verifiche di cui al comma precedente non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali proposte, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del Progettista, che le assevera formalmente sottoscrivendo la Relazione Tecnica.
6. Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento ha facoltà di chiedere la convocazione di una Conferenza dei servizi, ai sensi e per gli effetti



dell'Art. 14 della L. n° 241/1990 come modificata dall'Art. 17 della L. n° 127/1997, dei cui risultati riferisce nella propria relazione di qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento. La Conferenza dei servizi può essere richiesta anche, nei casi previsti, ad iniziativa del Richiedente il Permesso a Costruire.

7. Il Responsabile del procedimento completa l'istruttoria formale entro il termine (a far tempo dalla richiesta di Permesso a Costruire) di:
 - a) 60 giorni, in caso di presenza di certificato d'uso;
 - b) 90 giorni, in caso di assenza di certificato d'uso.
8. Il termine suddetto può essere interrotto, una sola volta, se il Responsabile del procedimento, entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta di Permesso a Costruire, richiede all'interessato integrazioni documentali e/o progettuali, anche in conseguenza delle richieste di Enti esterni; tale termine decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Detta richiesta deve essere formulata in unica soluzione e deve indicare il termine per la regolarizzazione; trascorso inutilmente il quale il progetto viene archiviato per carenza di documentazione.
9. La relazione di qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento, contenente la valutazione sull'ammissibilità e sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistico - edilizie nonché alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, ed alle eventuali indicazioni di altri Enti ai quali sia demandata un'espressione di assenso, viene compilata dal Responsabile del procedimento entro il termine (a far tempo dalla richiesta di Permesso a Costruire) di:
 - a) 30 giorni, in caso di presenza di certificato d'uso;
 - b) 60 giorni, in caso di assenza di certificato d'uso.
10. In caso di valutazione positiva, il Responsabile del procedimento sottopone il progetto alla C.E., la quale deve esprimersi entro 30 giorni dalla iscrizione dell'oggetto all'ordine del giorno per il suo esame.
11. Entro 10 giorni dalla scadenza del termine indicato al precedente comma 7, il Responsabile del procedimento, sulla base della propria relazione e sulla base del parere della C.E., ma anche indipendentemente dall'eventuale inerzia della C.E., formula comunque la propria motivata proposta al Dirigente del Settore,



per l'emanazione del provvedimento finale, oppure per il suo diniego. Qualora sia in contrasto con il parere della C.E., detta proposta ne indicherà le motivazioni.

12. In caso di proposta di diniego, qualora il Dirigente del Settore, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, indicherà al Responsabile del procedimento gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso, al fine di un'integrazione dell'istruttoria, fermo restando il rispetto dei tempi di cui al comma precedente.
13. In caso di valutazione negativa, il Dirigente del Settore la comunica al Richiedente ed al Progettista, indicandone le motivazioni.
14. Sono comunque fatte salve le disposizioni statali e locali in materia di Sportello unico per le attività produttive.

Art. 1/27 - Istruttoria delle richieste relative ad impianti produttivi di beni e servizi

1. Nei casi di richiesta di Permesso a Costruire relativa ad impianto produttivo di beni e servizi, l'istruttoria formale di cui all'Articolo precedente, secondo il procedimento ordinario basato sull'asseverazione del progetto, si svolge nel rispetto di quanto stabilito al Capo III del D.P.R. n° 447/1998. A tal fine si precisa che gli impianti produttivi di cui si tratta sono tutti quelli relativi alle imprese dei settori primario, secondario e terziario.
2. Nei casi di cui al comma precedente, il responsabile dello Sportello Unico (o il Responsabile del procedimento) inserisce la richiesta nell'archivio informatico e ne cura la relativa pubblicità. Entro 20 giorni dalla avvenuta pubblicità, chiunque possa subire un pregiudizio dalla realizzazione dell'impianto produttivo, può presentare allo Sportello unico un'osservazione, o chiedere di essere ascoltato in contraddittorio o che venga convocata una riunione con la partecipazione dell'impresa interessata.
3. Il Responsabile del procedimento può richiedere all'interessato integrazioni documentali e/o progettuali, in un'unica richiesta indicante il termine per la regolarizzazione; ciò interrompe il termine per la conclusione del procedimento, che



decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Detta richiesta viene effettuata entro i 30 giorni dalla presentazione della richiesta di Permesso a Costruire, salvo che Enti esterni, preposti per legge ad un'espressione di assenso, abbiano formalizzato la richiesta di un differimento dei termini per l'esame della documentazione. Il differimento dei termini non potrà comunque eccedere il periodo di 30 giorni, per una sola volta.

4. Ove occorranzo chiarimenti e adeguamenti in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, anche in conseguenza delle richieste di Enti esterni, il Responsabile del procedimento può convocare il Richiedente per un'audizione in contraddittorio, di cui viene redatto apposito verbale. Nel caso che l'accordo fra le parti comporti modifiche al progetto originario, il termine per la conclusione del procedimento resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato.
5. Il procedimento deve concludersi entro il termine di 90 giorni; detto termine è ridotto a 60 giorni nei casi di impianti a struttura semplice individuati secondo i criteri stabiliti dalla Regione. In pendenza di detti criteri, il termine è in ogni caso di 90 giorni.
6. Qualora il Richiedente il Permesso a Costruire per un impianto produttivo di beni o servizi non intendesse avvalersi del procedimento ordinario di cui sopra, basato sull'asseverazione del progetto, ha facoltà di avvalersi del procedimento semplificato basato sulla conferenza dei servizi, ai sensi dell'Art. 4 del D.P.R. n° 447/1998.

Art. I/28 - Controllo su attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente

1. In conformità alla normativa vigente, sono considerate attività produttive di beni e servizi, caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente (classificate come al R.E. Parte II, Cap X):
 - a) le attività di tipo produttivo, a carattere artigianale (uso 5.1), a carattere industriale (uso 5.2) ed a carattere agroalimentare (uso 6.5);
 - b) le attività zootecniche, sia aziendali (uso 6.3) che intensive (uso 6.4), compresi gli allevamenti ittici (uso 6.8);



- c) le attività di servizio specializzate: abitazioni collettive (uso 1.2), attrezzature sociosanitarie (uso 4.6), attrezzature ricettive (uso 4.4), pubblici esercizi (uso 3.2), attrezzature scolastiche (usi 2.1, 2.2 e 4.5), attrezzature per lo spettacolo (uso 4.8), attrezzature sportive e ricreative (uso 4.9), attrezzature terziarie - produttive (uso 5.3) limitatamente al caso dei laboratori di analisi, attrezzature agricole (uso 6.1) limitatamente al caso delle strutture agrituristiche, nonché campeggi e campi nomadi (uso 7.6);
 - d) le attività di servizio agli automezzi (usi 5.1 e 4.10), ivi comprese le autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a cinquanta auto; e le attività artigianali di servizio (uso 3.1) quando trattasi di lavanderia, manipolazione alimenti o attività assimilabili;
 - e) le attività terziarie - commerciali (uso 4.2) aventi SU > 400 mq; le attività di magazzinaggio e deposito (uso 5.4) quando riguardano articoli sanitari o tossici o pericolosi ai sensi del D.P.R. n° 215/1988; le attività amministrative e direzionali (uso 4.1) quando presentano SU > 300 mq;
 - f) le attività con spazi di lavoro al piano interrato o seminterrato; gli impianti di stoccaggio, trattamento, depurazione e smaltimento dei rifiuti e dei liquami; i cimiteri; gli acquedotti e gli altri impianti tecnologici assimilabili.
2. I progetti di interventi di nuova costruzione e di recupero (comprese le relative varianti), definiti come al R.E., Parte II, Cap. VII e Cap. VIII, per i quali sia obbligatoria la procedura della Permesso a Costruire, riguardanti le attività di cui al comma precedente, vengono immediatamente inviati all'A.S. (e/o all'A.R.P.A.CAL. per quanto di competenza) dal Responsabile del procedimento, a seguito della richiesta di Permesso a Costruire, al fine di ottenerne il parere previsto.
3. L'A.S. (e/o l'A.R.P.A.CAL. per quanto di competenza) si esprime sul merito del progetto sotto il profilo sanitario ed igienico-ambientale, per la tutela dell'ambiente e della salute. Il relativo parere è espresso entro 30 giorni dal ricevimento (salvo formale richiesta di differimento); in caso contrario, alla scadenza del termine, il procedimento va avanti, ma il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.S. (e/o dall'A.R.P.A.CAL. per quanto di competenza) è comunque condizione per il rilascio della Permesso a Costruire.

Art. I/29 – Rilascio

1. Il Dirigente del Settore, entro i 15 giorni successivi alla scadenza del termine per l'istruttoria del progetto, preso atto dell'istruttoria e visti il parere della C.E. e la proposta del Responsabile del procedimento, notifica al Richiedente il provvedimento di Permesso a Costruire.
2. Il Permesso a Costruire è rilasciato con allegata una copia degli elaborati di progetto approvati, e con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori, rispettivamente di un anno dal rilascio e di tre anni dall'inizio dei lavori; ed eventualmente con l'indicazione delle opere da eseguire entro quindici mesi dal rilascio. Al fine della decorrenza dei termini, il Permesso a Costruire si intende rilasciato al momento della notifica.
3. Nel caso di opere di interesse pubblico cui siano connessi particolari motivi d'urgenza, il Permesso a Costruire può indicare termini più brevi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, motivandone le ragioni.
4. Il Permesso a Costruire può contenere eventuali prescrizioni formulate nel parere della C.E., per gli aspetti architettonici, ovvero nella proposta del Responsabile del procedimento, per gli aspetti normativi. Può inoltre contenere l'esplicita prescrizione che, prima dell'inizio dei lavori, il Titolare richieda la visita di controllo per le verifiche dei tracciati e delle quote planimetriche ed altimetriche.
5. Il Permesso a Costruire deve essere ritirato entro 60 giorni dalla notifica, previo pagamento degli eventuali oneri dovuti; in presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, e su richiesta del Titolare, il Dirigente del Settore può prorogare tale termine per un periodo massimo di 180 giorni dalla data della notifica.

Art. I/30 - Procedimento sostitutivo

1. Decorso senza risposta il termine complessivo per l'istruttoria ed il rilascio del provvedimento, il Richiedente il Permesso a Costruire può, nelle forme di legge, sollecitare il Dirigente del Settore all'esecuzione degli adempimenti nei 15 giorni successivi, fatto salvo il diritto di ricorrere contro il silenzio - rifiuto.



2. In caso di perdurante inadempienza, l'interessato può richiedere l'applicazione del procedimento sostitutivo, ai sensi di legge.

Art. I/31 – Decadenza

1. Apposita procedura di decadenza ed archiviazione del Permesso a Costruire viene attivata nei seguenti casi:
 - a) mancato ritiro del Permesso a Costruire entro il termine prescritto;
 - b) mancato inizio dei lavori entro i termini prescritti;
 - c) mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, nel qual caso la decadenza riguarda solo la parte di lavori non ultimata;
 - d) mancata esecuzione, entro quindici mesi dal rilascio del Permesso a Costruire, delle opere eventualmente indicate nel Permesso stesso;
 - e) entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistico - edilizie, salvo che i lavori siano stati già iniziati, e vengano completati nei termini prescritti;
 - f) sostituzione del Permesso a Costruire con altro Permesso a Costruire rilasciato a seguito di richiesta di variante.
2. La decadenza viene dichiarata dal Dirigente del Settore con apposito atto, su proposta del Responsabile del Procedimento, e comunicata agli interessati.
3. In caso di decadenza del Permesso a Costruire per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere inoltrata nuova domanda di Permesso a Costruire per la parte di opera non ultimata.

Art. I/32 - Permesso a Costruire in deroga

1. Il Permesso a Costruire in deroga alle norme di attuazione: della Variante al P.R.G., del P.P. di attuazione, di altri Piani o Programmi di settore, o a quelle del R.E., può essere rilasciata esclusivamente per edifici od impianti pubblici e di pubblica utilità, ed a condizione che la deroga non comporti modifiche ai piani sovracomunali.
2. Il Permesso a Costruire in deroga, è rilasciato dal Dirigente del Settore su conforme deliberazione del Consiglio Comunale.



3. Ai fini del Permesso a Costruire in deroga, si intende per edificio o impianto pubblico o di pubblica utilità, ogni edificio o impianto di interesse pubblico qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla Pubblica Amministrazione nello svolgimento delle sue funzioni.
4. Sono fatte, comunque, salve le disposizioni contenute nelle Leggi n° 1089/1939, n° 1497/1939, n° 431/1985 e n° 394/1991 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Art. I/33 - Pubblicità e responsabilità

1. I Permessi a Costruire rilasciati, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.
2. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del Permesso a Costruire ed ai relativi allegati, presso gli Uffici comunali competenti. La richiesta di accesso è ammessa solo previa citazione di sufficienti elementi identificativi del Permesso a Costruire ed in ottemperanza al vigente Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.
3. Il rilascio del Permesso a Costruire fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, e non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

Art. I/34 – Trasferimento

1. Il Permesso a Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del Titolare, purché ne abbiano i requisiti; i quali a tale scopo dovranno richiederne al Dirigente del Settore il cambio di intestazione, allegando dichiarazione sostitutiva attestante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento.
2. Tale trasferimento si configura come semplice voltura, e non comporta alcuna altra modifica all'atto di concessione. Dell'avvenuta voltura viene data comunicazione al Richiedente.



Art. I/35 - Contributo afferente agli oneri di urbanizzazione

1. Il contributo afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è dovuto, per la realizzazione delle opere, in applicazione della L. n° 10/1977, la quale ne stabilisce anche i casi di parziale o totale esenzione. La ricevuta del pagamento del contributo va consegnata all'atto del ritiro del Permesso a Costruire, fatta salva la possibilità di rateizzazione, secondo quanto deliberato dall'Organo competente.
2. La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare e per la zona in cui si colloca, della relativa tabella parametrica vigente alla data di presentazione della richiesta di Permesso a Costruire. Le relative entrate afferiscono ad apposito capitolo di Bilancio, destinato alle opere di urbanizzazione ed agli strumenti urbanistici.
3. Entro il 30 dicembre di ogni anno, il Comune, con deliberazione dell'Organo competente, può provvedere all'aggiornamento dei valori contenuti in tali tabelle, sulla base dell'indice revisionale per i costi delle opere edilizie determinato dalla Regione.
4. Lo schema di calcolo, del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, allegato in modello al R.E., comprende anche la specifica degli oneri necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché di quelli necessari al ripristino dei luoghi, ove ne siano state alterate le caratteristiche.
5. Le determinazioni dei sopraccitati commi 1. 2. 3. e 4., dovranno essere intese così come riportato nell'art 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. I/36 - Contributo afferente al costo di costruzione

1. Il contributo afferente al costo di costruzione è dovuto, per la realizzazione delle opere, in applicazione della L. n° 10/1977, la quale ne stabilisce anche i casi di esenzione. La ricevuta del pagamento del contributo va consegnata all'atto del ritiro del Permesso a Costruire, fatta salva la possibilità di rateizzazione, secondo quanto deliberato dall'Organo competente.



2. La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare, della relativa tariffa vigente alla data di presentazione della richiesta di concessione, con le modalità di cui all'apposita deliberazione comunale.
3. Lo schema di calcolo del contributo di concessione afferente al costo di costruzione è allegato, in modello, al R.E..
4. Le determinazioni dei commi soprastanti 1. 2. e 3., dovranno essere intese così come riportato nell'art 17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e successive modifiche ed integrazioni.



Capitolo I/VIII - DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI

Art. I/37 - Procedimento semplificato mediante conferenza dei servizi

1. Ai sensi e per effetto dell'Art. 4 del D.P.R. n° 447/1998, la procedura della richiesta e rilascio del Permesso a Costruire o di altro provvedimento amministrativo riguardante impianti produttivi di beni e servizi, è sostituita dal procedimento semplificato mediante conferenza dei servizi nei seguenti casi:
 - realizzazione e trasformazione di impianti e depositi di cui all'Art. 27 del D. Lg. n° 112/1998, in attuazione della L. n° 59/1997;
 - realizzazione e trasformazione di impianti e depositi connessi con l'impiego di sostanze pericolose per il rischio di incidenti rilevanti e per l'inquinamento ambientale, di cui agli Artt. 18 e 21 della L. n° 128/1998, in attuazione della Direttiva Comunitaria 96/82;
 - realizzazione e trasformazione di impianti produttivi di beni e servizi per i quali il Richiedente non intenda avvalersi del procedimento ordinario di Permesso a Costruire basato sull'asseverazione del progetto.
2. Nei casi di cui al primo comma, il Richiedente presenta allo Sportello unico la richiesta accompagnata dalla relativa documentazione progettuale necessaria. Il Responsabile del procedimento trasmette la richiesta e la documentazione a tutti gli Uffici ed a tutti gli Enti esterni interessati, ai quali compete di esprimere un atto di assenso, comunque denominato.
3. Gli Uffici e gli Enti competenti si pronunciano entro 90 giorni dal ricevimento della documentazione. Nei casi di opere per le quali sia richiesta per legge la procedura di valutazione di impatto ambientale, il termine suddetto è di 150 giorni, ulteriormente prorogabile per non più di 90 giorni. Eventuali richieste di documentazione integrativa sono formulate entro i primi 30 giorni, e sospendono i termini precedenti; i quali riprendono a decorrere per intero dalla presentazione della documentazione completa.
4. Nel caso che una delle Amministrazioni competenti si pronunci negativamente, il Responsabile del procedimento trasmette al Richiedente, entro 3 giorni, detta pronuncia negativa, ed il procedimento si intende concluso, salva la possibilità di richiedere la convocazione di una conferenza dei servizi.



5. La conferenza dei servizi, da effettuarsi ai sensi dell'Art. 14 della L. n° 241/1990 come modificata dall'Art. 17 della L. n° 127/1997, è convocata dal Sindaco nei seguenti casi:
 - quando l'interessato che abbia ottenuto una pronuncia negativa ne faccia richiesta entro 20 giorni dalla comunicazione della pronuncia stessa;
 - quando il Responsabile del procedimento ne faccia richiesta entro 5 giorni dalla scadenza dei termini (di cui al precedente comma 3) senza che tutte le Amministrazioni competenti si siano pronunciate.
6. La convocazione della conferenza dei servizi è resa pubblica, e ad essa possono partecipare tutti i soggetti a cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la conferenza è tenuta a valutare.
7. La conferenza dei servizi fissa l'ordine ed il termine dei lavori, e procede all'istruttoria del progetto esaminandone tutte le valutazioni ed osservazioni espresse nel merito, e redigendone apposito verbale.
8. Il verbale finale, recante le determinazioni assunte dalla conferenza dei servizi, tiene luogo di tutte le espressioni di assenso comunque necessarie, nonché del Permesso a Costruire o di altro provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento, ove previsto; fermo restando l'assolvimento di tutti gli obblighi conseguenti da parte del Richiedente, al quale il verbale stesso è tempestivamente comunicato da parte del Responsabile del procedimento.
9. Il termine per la conclusione del procedimento è di 6 mesi, prolungato a 11 mesi nel caso che sia richiesta la valutazione di impatto ambientale ai sensi del D.P.C.M. 27/12/1988. In quest'ultimo caso, trascorso inutilmente il termine, può essere richiesta la pronuncia del Consiglio dei Ministri.

Art. I/38 - Applicazione generale della conferenza dei servizi

1. Anche al di fuori del campo d'applicazione del D.P.R. n° 447/1998, al fine della semplificazione dell'azione amministrativa, ogni qual volta sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, può essere indetta una conferenza dei servizi secondo quanto previsto dall'Art. 14 della L. n° 241/1990, come modificato e



quanto previsto dall'Art. 14 della L. n° 241/1990, come modificato e integrato dall'Art. 17 della L. n° 127/1997 recante ulteriori disposizioni in materia di semplificazione e snellimento dei procedimenti di decisione e di controllo.



Capitolo I/IX - DELL'ASSEVERAZIONE – D.I.A.

Art. I/39 - Opere soggette ad asseverazione con Denuncia di Inizio Attività

- 1) Ai sensi dell'Art. 4 della L. n° 493/1993 modificata e integrata con L. n° 662/1996 e con L. n° 135/1997, le seguenti opere, definite come nella Parte II del R.E., se ed in quanto rispettino tutte le disposizioni degli strumenti urbanistici adottati o approvati e del R.E. sono soggette a semplice asseverazione con denuncia di inizio dell'attività:
- a) opere di restauro (R1) e di risanamento conservativo (R2);
 - b) opere di manutenzione straordinaria (MS);
 - c) opere di adeguamento di edifici esistenti alle norme di eliminazione delle barriere architettoniche (T5);
 - d) recinzioni cancellate e muri di cinta, nei limiti e con le caratteristiche previsti dal R.E., (C11);
 - e) allestimento di campi per attività sportive e ricreative, del tutto e permanentemente scoperti e senza formazione di volumetrie, (C10), quando abbiano un carattere di pertinenza e siano destinati ad uso privato;
 - f) opere di adeguamento igienico e/o funzionale (T3) interne alle singole unità immobiliari, senza modifiche della sagoma, della copertura e dei prospetti, nè aumento del carico urbanistico (fermo restando che l'eliminazione di partizioni interne non è considerato aumento di SU), e che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, e purché - quando si tratti di immobili compresi in zona omogenea di tipo A - non siano volte a modificarne la destinazione d'uso;
 - g) opere di installazione e/o adeguamento di impianti tecnologici in edifici esistenti, in conformità alle norme di buona tecnica e di sicurezza per il funzionamento degli impianti stessi, (T6);
 - h) varianti non essenziali a provvedimenti rilasciati, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino le destinazioni d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non comportino modifiche alle regole ed ai caratteri compositivi dei prospetti, e non siano in contrasto con le prescrizioni contenute nel provvedimento stesso;

- i) parcheggi pertinenziali realizzati nel piano interrato di lotti di fabbricati esistenti, (T7);
 - j) le ristrutturazioni edilizie, comprensive di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma; gli interventi sottoposti a Permesso a Costruire, se disciplinati da piani attuativi contenenti precise disposizioni piano – volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale; gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione dello strumento urbanistico generale, qualora esso rechi analoghe disposizioni di dettaglio a quelle sopra dette, riconosciute anch'esse con atto consiliare;
 - k) ogni altro intervento riguardante opere che siano sottoposte a semplice asseverazione ai sensi di leggi o decreti vigenti.
- 2) La realizzazione degli interventi su immobili sottoposti a tutela storico artistica o paesaggistico – ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle vigenti disposizioni di legge. Qualora la D.I.A. sia stata comunque presentata, essa rimane priva di effetti finché tali atti non siano stati rilasciati.
- 3) Qualora l'interessato non intenda avvalersi della facoltà di presentazione della denuncia di inizio dell'attività, gli interventi saranno soggetti a Permesso a costruire, secondo quanto stabiliti dalle norme vigenti.

Art. I/40 – Presentazione

- 1) Per effettuare gli interventi ammessi mediante tale procedura, almeno 30 giorni prima dell'inizio effettivo dei lavori, l'avente titolo deve inoltrare al Dirigente del Settore un'asseverazione delle opere che intende eseguire, compilata in conformità all'apposito modello e sottoscritta da un Progettista dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, accompagnata dalla denuncia di inizio dell'attività, la quale vale anche come comunicazione di inizio lavori, e contiene l'indicazione del Direttore dei lavori e dell'Esecutore dei lavori.
- 2) Tale asseverazione deve sempre comprendere:
 - a) gli elaborati grafici indicanti, esaurientemente ed in scala appropriata, le opere da eseguirsi;



- b) la relazione tecnica dell'intervento, che ne asseveri il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie, nonché delle norme di igiene e di sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, come pure, se del caso, degli Indirizzi di qualità architettonica e urbana.
- 3) Quando l'intervento riguarda strutture, l'asseverazione comprende anche:
 - a) gli estremi della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando presenti;
 - b) gli estremi della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico.
 - 4) Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole dell'A.S. circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
 - 5) Quando l'intervento riguarda attività sottoposte alla verifica preventiva di sicurezza all'incendio, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
 - 6) Quando l'intervento riguarda immobili sottoposti a un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole o l'autorizzazione non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale provvede attraverso conferenza dei servizi.
 - 7) Il Progettista abilitato che sottoscrive l'asseverazione assume la qualità di persona che esercita un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli Artt. n° 359 e n° 481 del Codice Penale.

Art. I/41 – Controlli

- 1. Il Dirigente del Settore, entro il termine di 30 giorni dal ricevimento dell'asseverazione con dichiarazione di inizio attività, può richiedere eventuali integrazioni documentali; in tal caso il termine di 30 giorni per poter dare inizio



- ai lavori si interrompe, e ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricevimento della documentazione richiesta.
2. Qualora, entro il termine di inizio attività, il Dirigente del Settore, vista l'istruttoria tecnica, riscontri un'irregolarità, una difformità normativa o la mancanza di una condizione necessaria per il legittimo esercizio dell'asseverazione, notifica agli interessati l'ordine motivato di non dare inizio alle opere; eventualmente invitando l'avente titolo a produrre le proprie controdeduzioni e/o a presentare un nuovo progetto conforme. L'ordine suddetto viene trasmesso in copia al Corpo di Polizia Municipale per i controlli di competenza.
 3. Dopo che sia trascorso il termine di inizio attività, ma entro i 60 giorni dal ricevimento della dichiarazione, il Dirigente del Settore può verificare d'ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge; in difetto dei quali notifica agli interessati il provvedimento motivato con il quale dispone il divieto di proseguire l'attività e la rimozione dei suoi effetti, fissando tuttavia un termine - non inferiore a 30 giorni - entro il quale l'avente titolo può conformare l'attività alle norme. Il provvedimento suddetto viene trasmesso in copia al Corpo di Polizia Municipale per i controlli di competenza.
 4. Nel caso di irregolarità grave che si configuri come falsa asseverazione, il Dirigente del Settore, sentito il Progettista, ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria, nonché all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza del Progettista.
 5. Qualora l'asseverazione venga utilizzata per un'anticipata e parziale esecuzione di opere che fanno parte di un programma edilizio più ampio, sottoposto o da sottoporre a richiesta di concessione, durante la validità o in attesa della stessa, tali opere dovranno comunque essere considerate tutte facenti parte della concessione al fine del calcolo degli oneri, e non condizioneranno il rilascio della concessione stessa. La loro esecuzione dovrà essere ricompresa nel certificato di conformità edilizia dell'opera complessivamente sottoposta a concessione.
 6. Le opere asseverate dovranno essere ultimate entro 3 anni dalla data di inizio lavori, ed il Titolare dovrà presentare regolare comunicazione di fine lavori,

nonché il certificato di collaudo finale a firma del progettista abilitato, che attesti la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato. Tale certificato di collaudo finale vale come certificato di conformità edilizia.



Capitolo I/X - DELLE OPERE COMUNALI

Art. I/42 - Opere pubbliche di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dal competente Organo comunale, senza obbligo di rilascio del Permesso a Costruire
2. Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dal R.E. per il rilascio di Permesso a Costruire, e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi. Ne deve far parte, generalmente, anche il Piano di manutenzione compilato ai sensi dell'Art. 48 della L. n° 216/1995.
3. Il Responsabile del procedimento di progettazione dell'opera, effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al R.E., salvi i casi di variante immediata disposti dalla legislazione vigente per l'esecuzione delle opere pubbliche.



Capitolo I/XI - DELL' ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. I/43 - Comunicazione di inizio lavori

- 1) Il Titolare del Permesso a Costruire deve comunicare al Dirigente del Settore la data di inizio dei lavori entro 30 giorni dall'effettivo inizio degli stessi, redigendo la comunicazione in conformità all'apposito modello.
- 2) Nella comunicazione di inizio lavori devono sempre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili, della direzione dei lavori, della sicurezza del cantiere, dell'esecuzione delle opere e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto al Dirigente del Settore.
- 3) Nella comunicazione occorre anche menzionare, ove del caso:
 - a) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti;
 - b) data e numero di protocollo della comunicazione della relazione geotecnica, ai sensi del D.M.LL.PP. 11/03/1988, quando sono presenti opere di fondazione o altre opere previste dal citato decreto;
 - c) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico.
- 4) Nei casi in cui ciò sia espressamente richiesto nel provvedimento di concessione o autorizzazione edilizia, prima dell'inizio lavori, il Titolare deve presentare al Dirigente del Settore richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita dagli Uffici tecnici comunali entro 15 giorni dalla richiesta. Decorso detto termine, i lavori possono avere inizio.
- 5) Nei casi di cui al comma precedente, la mancata richiesta della visita di controllo prima dell'inizio lavori verrà comunicata al Corpo di Polizia Municipale per i provvedimenti di competenza, mentre la visita stessa verrà disposta d'ufficio.

Art. I/44 - Allineamenti

1. In base alle risultanze della visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote planimetriche e altimetriche, il Dirigente del Settore, su referto del Tecni-



co verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire - in accordo con il Direttore dei lavori - allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati.

2. Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo, e riportati negli elaborati grafici di progetto, con la vidimazione del Dirigente del Settore.

Art. 1/45 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.S. ai sensi del D.P.R. n° 164/1956 e del D.L. n° 626/1994 modificati e integrati.
2. Il provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere deve sempre essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori; in caso contrario il Dirigente del Settore richiederà al Corpo di Polizia Municipale l'applicazione dei provvedimenti conseguenti.
3. Copia del provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere, come pure degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici e dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
4. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, alla concessione, all'autorizzazione, all'asseverazione, ed alle norme vigenti in materia.
5. Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno altresì lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.

6. Se le visite di controllo accertano che sono state eseguite opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

Art. I/46 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere.
2. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n° 164/1956 e del D. Lg. n° 494/1996 per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.
4. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria; con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico, il Titolare deve presentare, al Responsabile dell'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con in-



dicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo le norme del D.L. n° 507/1993 e la relativa classificazione territoriale comunale. In sede stradale, è richiesto il rispetto del D. Lg. n° 285/1992.

6. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

Art. I/47 - Ritrovamenti archeologici

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere (o Capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Dirigente del Settore, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalla L. n° 1089/1939.
3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

Capitolo I/XII - DELLE VARIANTI

Art. I/48 - Varianti

1. Le varianti, possono essere richieste al Dirigente del Settore prima dell'inizio dei lavori, o anche in corso d'opera, ma comunque prima che se ne sia ultimata l'esecuzione.
2. Le procedure per la richiesta, l'istruttoria ed il rilascio, sono disciplinate in analogia a quanto disposto agli articoli precedenti.
3. Le varianti possono essere considerate di due tipi: varianti essenziali o varianti non essenziali.
4. Le varianti essenziali comportano il rilascio di un nuovo Permesso a Costruire, sostitutivo di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine lavori. Se i lavori delle opere abilitate con il provvedimento originario hanno già avuto inizio, la data del provvedimento di variante si assume come nuova data di inizio lavori.
5. Le varianti non essenziali sono quelle che riguardano tutti gli altri casi, e comportano il rilascio di un'ulteriore provvedimento che si affianca semplicemente al precedente, senza modificarne i termini di inizio e fine lavori; fatto salvo quanto previsto all'Articolo successivo.
6. Le varianti non essenziali che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio, non comportano modifiche alle regole ed ai caratteri compositivi dei prospetti, e non contrastano con le prescrizioni contenute nel provvedimento abilitativo, possono attuarsi mediante asseverazione con denuncia di inizio attività, semprechè rientrino nell'ambito di applicazione di tale procedura.

Art. I/49 - Varianti in corso d'opera (Art. 15 della L. n° 47/1985)

1. Sono varianti in corso d'opera (comunque non essenziali) ai sensi dell'Art. 15 della L. n° 47/1985, quelle che: risultano conformi agli strumenti urbanistici ed al R.E. vigenti e non in contrasto con quelli adottati; non modificano la sagoma,



le superfici utili, la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime; non interessano interventi di restauro come definiti all'Art. 31 della L. n° 457/1978; e non interessano immobili vincolati ai sensi delle L. n° 1089/1939 e n° 1497/1939 e successive integrazioni e modificazioni.

2. La richiesta di approvazione della variante in corso d'opera deve essere presentata in unica soluzione progettuale, in conformità all'apposito modello, anche successivamente alla realizzazione delle stesse, ma comunque prima della comunicazione di fine lavori.
3. La richiesta deve contenere la dichiarazione di un Progettista, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla conformità della variante alle ipotesi di cui all'Art. 15 della L. n° 47/1985.
4. Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici (in due copie), nei quali siano evidenziate le varianti richieste, con apposita distinta grafia per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova costruzione, e per le parti da sostituire o da consolidare.
5. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal Titolare della concessione e dal Progettista.
6. Il Dirigente del Settore approva la variante in corso d'opera, a seguito della verifica della dichiarazione di conformità, operata dagli Uffici comunali con le modalità richieste per il controllo dei progetti.



Capitolo I/XIII - DELLA CONCLUSIONE DELLE OPERE

Art. I/50 - Proroga del termine di fine lavori

1. Per motivi di forza maggiore, cioè imprevedibili ed inevitabili, estranei alla volontà ed alla responsabilità del Titolare, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, il termine di fine lavori indicato nell'atto abilitativo all'attività edilizia può essere prorogato, prima della scadenza, con apposito provvedimento del Dirigente del Settore.
2. La proroga può essere richiesta dal Titolare, documentando i motivi di forza maggiore sopravvenuti a ritardare i lavori.
3. La proroga può essere concessa per un periodo massimo di un anno, dalla data di scadenza dell'atto abilitativo, ed è eventualmente rinnovabile alle condizioni di cui sopra.

Art. I/51 - Scheda tecnica descrittiva

- 1) A conclusione delle opere, per ogni unità immobiliare oggetto di intervento edilizio, deve essere compilata una scheda tecnica descrittiva, anche per gli effetti di cui all'Art. 481 del C.P., a cura di Tecnico abilitato incaricato dal Titolare dell'intervento edilizio.
- 2) La scheda, compilata in conformità all'apposito modello, deve indicare:
 - a) i dati catastali, urbanistici ed edilizi utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
 - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
 - c) i livelli dei requisiti cogenti e raccomandati stabiliti dal R.E. per quel tipo di opera;
 - d) i livelli dei requisiti cogenti e raccomandati dichiarati in sede di progetto;
 - e) i livelli dei requisiti cogenti e raccomandati forniti dall'opera realizzata;
 - f) nel caso di attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, ed in merito a quei requisiti connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dalla valutazione preventiva dell'A.S. e/o dell'A.R.P.A.Cal.



- 3) La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal R.E. in capo alla Direzione dei lavori, e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o asseverato ed alle varianti approvate o asseverate.
- 4) Copia della scheda è conservata dal Comune, ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo. La scheda tecnica descrittiva, con i suoi eventuali aggiornamenti in caso di interventi successivi, costituisce la base per la formazione del Libretto immobiliare di uso e manutenzione del fabbricato, a cura del Proprietario o dell'Amministratore condominiale.

Art. I/52 - Comunicazione di fine lavori

1. Per tutte le opere eseguite con Permesso a Costruire, autorizzazione edilizia o asseverazione, nei 60 giorni successivi alla fine dei lavori, nel rispetto del termine fissato nell'atto abilitativo, salvo nuova richiesta per le opere non realizzate, deve essere comunicata al Dirigente del Settore, in forma documentabile, la fine dei lavori.
2. La comunicazione di fine lavori, redatta in conformità all'apposito modello, deve essere firmata dal Titolare, dal Direttore dei lavori e dall'Impresa esecutrice. Ove del caso, contiene anche l'indicazione del Collaudatore incaricato.
3. La comunicazione di fine lavori contiene anche la richiesta del rilascio del certificato di conformità edilizia, salvo i casi indicati al successivo comma 6. Ai fini di tale richiesta, alla comunicazione di fine lavori devono essere allegati i seguenti documenti, quando necessari:
 - a) certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
 - b) dichiarazione sostitutiva attestante l'ottenimento del certificato finale di prevenzione incendi o autorizzazione provvisoria, o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio, ai sensi del D.P.R. n° 37/1998;
 - c) dichiarazione sostitutiva attestante l'avvenuta richiesta di accatastamento, quando necessaria;



- d) tre copie della scheda tecnica descrittiva delle unità immobiliari realizzate, debitamente sottoscritte dal Titolare, dal Progettista e, anche ai fini della responsabilità di cui all'Art. 481 del C.P., dal Direttore dei lavori;
 - e) dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 13/1989 modificata e integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - f) dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 10/1991 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
 - g) dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
 - h) dichiarazione dell'Installatore, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 46/1990 modificata e integrata, sulla conformità degli impianti tecnologici;
 - i) autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni del D. Lgs n° 152/1999;
 - j) dichiarazione sostitutiva attestante l'ottenimento dell'autorizzazione all'emissione in atmosfera, secondo le disposizioni del D.P.R. n° 203/1988, quando richiesto;
 - k) dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 2 DPR 459/1996, redatta dall'impresa installatrice per impianti di montacarichi e piattaforme elevatrici per disabili, o dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6 del DPR 162/1999 redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore;
 - l) ogni altro documento eventualmente richiesto da specifiche norme nazionali o regionali; documentazione fotografica dell'opera eseguita, quando sia richiesta dal Responsabile del procedimento.
4. Perché sia ricevibile la comunicazione di fine lavori deve essere presentata con allegati tassativamente i seguenti tre documenti:
- a) autocertificazione con la quale il tecnico abilitato, nominato dal committente, quale collaudatore ai sensi dell'art.7 legge 1086/1971, dichiara di avere depositato il certificato di collaudo delle opere in cemento armato o metallo. In alternativa è possibile presentare copia del certificato stesso;

- b) autocertificazione con la quale il direttore lavori attesta di avere presentato la dichiarazione per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, ai sensi dell'art. 52 legge 47/1985. In alternativa, è possibile presentare copia della dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione di avvenuta presentazione, oppure copia conforme con conformità del tecnico;
 - c) autocertificazione con la quale il direttore lavori certifica, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti.
5. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata la Permesso a Costruire viene archiviata per decadenza.
6. Per le opere soggette alla procedura dell'asseverazione con dichiarazione di inizio attività di cui all'art.1/46 e ss. e per le opere assoggettate alla procedura dell'asseverazione di cui all'art.26 legge 47/1985 (disciplinata dall'art. 1/49 del presente regolamento), a condizione che esista un precedente certificato di abitabilità, rilasciato sul medesimo immobile, il certificato di conformità edilizia è sostituito dal certificato di collaudo finale, a firma del progettista abilitato, che attesti la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

Art. 1/53 - Certificato di collaudo per impianti produttivi

1. Nei casi di impianti produttivi di beni e servizi per i quali le norme vigenti richiedano il collaudo preventivo, questo può essere effettuato con la procedura accelerata di cui all'Art. 9 del D.P.R. n° 447/1998; ed il relativo certificato di collaudo positivo consente di mettere in funzione e di utilizzare gli impianti, iniziando l'attività anche in pendenza del certificato di conformità edilizia, e fino al rilascio definitivo dello stesso e di ogni altro atto abilitativo richiesto.
2. Il Titolare presenta allo Sportello unico la richiesta di collaudo, rivolta al Dirigente del Settore, indicando i nominativi dei Collaudatori indipendenti abilitati per le diverse competenze. Il Responsabile del provvedimento, tra il ventesimo e il sessantesimo giorno successivo alla richiesta, convoca la Commissione di collaudo, alla quale partecipano i Tecnici del Comune e quelli degli altri Enti e-



sterni, per le diverse competenze. Trascorsi inutilmente 60 giorni dalla richiesta, il collaudo può essere effettuato per iniziativa del Titolare.

3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti richiesti, di carattere urbanistico, edilizio, tecnologico, igienico-sanitario, nonché per la tutela ambientale e dei lavoratori, ed è rilasciato sotto la piena responsabilità della Commissione di collaudo.
4. Il collaudo effettuato non esonera le Amministrazioni competenti dalle proprie funzioni di vigilanza e controllo.

Art. 1/54 - Verifica di conformità dell'opera eseguita

1. Il Responsabile del procedimento, entro 30 giorni dalla richiesta del certificato di conformità edilizia e dalla presentazione di tutti i documenti allegati necessari, verifica la conformità edilizia dell'opera eseguita rispetto al progetto assentito o asseverato, avvalendosi degli Uffici competenti e, ove del caso, di Tecnici compresi nell'apposito elenco.
2. Eventuale documentazione integrativa necessaria, che non possa essere acquisita autonomamente dall'Amministrazione Comunale, può essere richiesta, una sola volta, entro 10 giorni dalla presentazione di cui sopra, ed in tal caso il termine di 30 giorni ricomincia a decorrere per intero dalla presentazione della documentazione stessa.
3. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione in ordine al rispetto dei requisiti cogenti del R.E. ed alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto ed agli atti amministrativi, nonché a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.
4. Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge

Art. I/55 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni

1. In tutti i casi in cui le opere eseguite sono sottoposte dal R.E. a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di conformità edilizia, una tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza è pari all'1% nelle misure sul piano orizzontale (lunghezza e larghezza), e al 2% nelle misure sul piano verticale (altezza), e comunque non oltre cm. 30 in valore assoluto. Sono comunque ammessi scostamenti fino a cm. 5, in valore assoluto.

Le medesime tolleranze sono ammesse nella misurazione delle grandezze relative all'applicazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Le misure di superficie e di volume sono calcolate da valori lineari misurati con le tolleranze sopraindicate e sono successivamente arrotondate all'intero più vicino, espresso in mq o mc.

Art. I/56 - Rilascio del certificato di conformità edilizia

1. Il Dirigente del Settore, entro 30 giorni dalla richiesta di certificato di conformità edilizia e dalla presentazione della relativa documentazione, anche integrativa, viste la documentazione e le risultanze dei controlli e dei collaudi, rilascia il certificato di conformità edilizia, sotto forma di semplice attestazione della conformità contenuta nella scheda tecnica descrittiva dell'opera.
2. Tale certificato attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio. Esso può essere rilasciato con riferimento all'intera unità edilizia, o anche per singole unità immobiliari e/o parti accessorie inerenti purché, in questo caso, siano completate eventuali parti comuni indispensabili.
3. Esso vale altresì come certificato di abitabilità di cui al D.P.R. n° 425/1994.
4. La conformità edilizia si intende assentita qualora, trascorsi 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 1, pur non essendo stato rilasciato un certificato, non ne venga motivato il diniego. In tal caso la scheda tecnica descrittiva, debitamente compilata e firmata, se verifica i requisiti richiesti, sostituisce il certificato stesso a tutti gli effetti.



Art. I/57 - Verifiche analitiche a campione

1. Il Comune periodicamente, con deliberazione della Giunta Comunale, fissa i criteri di scelta e la consistenza di un campione di opere edilizie da sottoporre alla procedura di verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.
2. Nel caso di opera compresa nel campione preordinato alla procedura di verifica analitica, entro il termine previsto per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati l'avvio della procedura di verifica analitica.
3. L'attestazione della conformità contenuta nella scheda tecnica descrittiva, in tal caso, viene annotata "con riserva" di verifica analitica; la scheda stessa, pertanto, se debitamente compilata e firmata, esplica i suoi effetti nei confronti dei terzi e per l'usabilità delle opere, ma la sua validità resta subordinata all'esito positivo della verifica.
4. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune. Il Titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.
5. La verifica analitica viene completata entro 180 giorni dalla relativa comunicazione. Conseguentemente all'esito positivo della verifica, il certificato di conformità edilizia viene rilasciato mediante convalida della scheda tecnica descrittiva dell'opera, sulla quale vengono altresì riportati i risultati delle prove eseguite, ed in allegato copia delle relative documentazioni tecniche di collaudo.

Art. I/58 - Elenco dei tecnici verificatori

1. Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, istituisce ed aggiorna l'elenco dei Tecnici verificatori dei quali avvalersi, ove necessario, per adempiere ai compiti di verifica analitica della conformità delle opere edilizie.
2. Possono far parte dell'elenco i Tecnici della Pubblica Amministrazione e quelli periodicamente segnalati dai rispettivi Ordini o Collegi professionali, che risultino specificamente qualificati nelle materie che sono oggetto delle verifiche da eseguire. Per le verifiche analitiche, il Comune può anche stipulare apposite convenzioni con strutture pubbliche o private tecnicamente qualificate.



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



Capitolo I/XIV - DELLA SICUREZZA, IGIENE E DECORO DEI LUOGHI

Art. I/59 - Numeri civici

1. Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, facendo apporre, a spese dei Titolari, l'indicatore del numero assegnato, ai sensi della L. 1228/1954 e del relativo Regolamento di esecuzione.
2. Il Titolare riceve in consegna l'indicatore ed è tenuto a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile nel posto ove è stato collocato. Lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche e per eventuali targhe illustrative della storia e della progettazione dell'edificio.

Art. I/60 - Cartelli ed apparecchi di pubblico interesse

1. Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai Titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi della L. n° 1089/1939 e della L. n° 1497/1939.
2. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per l'illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica, e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza ed al decoro dell'ambiente urbano.

Art. I/61 - Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale, e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le radioantenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e



comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici: ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.

3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o sulle pareti degli stessi purchè non prospicienti su spazi pubblici.

Nelle realizzazioni di nuovi edifici, le antenne di cui al comma precedente debbono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera.).

Art. I/62 - Manutenzione delle aree e delle costruzioni

1. Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano, a cura del Titolare responsabile dell'immobile.
2. Il Dirigente del Settore può far eseguire in ogni momento, dal personale tecnico e sanitario, ispezioni per accertare le condizioni degli edifici e delle aree, ferme restando le prerogative del Sindaco quale Autorità Sanitaria Locale.
3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il Titolare deve provvedere agli interventi necessari, nei termini eventualmente fissati da apposita ordinanza del Sindaco.
4. Anche in assenza di ordinanza del Sindaco, quando si determini una situazione di pericolo imminente, il Titolare deve provvedere a rimuoverne le condizioni mediante un intervento urgente effettuato sotto la sua personale responsabilità. Tale intervento non necessita di provvedimento abilitativo, ma deve essere immediatamente comunicato al Dirigente del Settore e regolarizzato nei successivi 30 giorni.
5. Ove il Titolare non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni di legge; ed inoltre il Comune avrà facoltà di procedere in danno del Titolare stesso per far eseguire quelle opere di sgombero, di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.



Art. I/63 - Dichiarazione di inabitabilità

1. Quando ricorrano motivate ragioni di sicurezza, di pubblica incolumità, o di ordine igienico, il Sindaco può emanare un'ordinanza che dichiara inabitabile o non usabile un'unità immobiliare, o parte di essa, a norma dell'Art. 222 del R.D. n° 1265/1934 e del D.P.R. n°425/1994.
2. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'A.S., può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inabitabilità.
3. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Art. I/64 - Utilizzazione abusiva

1. Colui che abita, usa o consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare, costruita dopo il 1934, che sia priva del certificato di conformità edilizia o della scheda tecnica descrittiva asseverata o di equivalente dichiarazione di abitabilità o agibilità o di altra licenza d'uso, è perseguibile ai sensi dell'Art. 221 del R.D. n° 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Per le unità immobiliari di cui al comma precedente, il Titolare è tenuto a presentare al Dirigente del Settore regolare richiesta di autorizzazione all'uso, accompagnata dalla documentazione che ne dimostri la conformità edilizia o comunque l'abitabilità o usabilità.
3. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Dirigente del Settore indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione; trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.



Capitolo I/XV - DELLE DISPOSIZIONI FINALI

Art. I/65 - Richiesta in sanatoria

- 1) Nei casi di richiesta di Permesso a Costruire o di autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art. 13 della L. n° 47/1985, ove ricorrano le condizioni di legge, la richiesta può essere presentata al Dirigente del Settore, secondo le procedure del R.E..
- 2) Alla richiesta debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto:
 - a) relazione descrittiva dell'intervento, con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, al momento della presentazione della richiesta;
 - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate con distinta grafia le opere preesistenti regolarmente eseguite, e le opere eseguite in difformità;
 - c) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.
- 3) Sulla richiesta di sanatoria il Dirigente del Settore, eventualmente sentita la C.E., si pronuncia entro 60 giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi respinta.

Art. I/66 - Abusi edilizi di minore entità

1. Nei casi di realizzazione abusiva di opere di minore entità, classificabili come manutenzione straordinaria e/o opere interne ed esterne che non comportino modifiche della sagoma, né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, purché non riguardino immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29/10/1999 n. 490, e purché venga regolarmente asseverato, nei casi richiesti, il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza, dette opere abusive si ritengono sanate a tutti gli effetti quando siano trascorsi dieci anni dall'ultimazione delle relative opere.



2. Nei casi di cui al primo comma non si procede all'applicazione d'ufficio delle relative sanzioni

Art. I/67 - Progetti e programmi per settori specifici

- 1) In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, l'Organo comunale competente, ove del caso sentita la C.E., approva appositi strumenti progettuali, di piano e di programma, per settori specifici, quali in particolare:
 - a) per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
 - b) per le zone oggetto di recupero integrato e di riqualificazione urbana;
 - c) per le zone verdi e le alberature;
 - d) per i servizi pubblici;
 - e) per gli usi compatibili;
 - f) per l'arredo urbano, le vetrine ed il colore;
 - g) per la viabilità, i trasporti e la circolazione urbana;
 - h) per il commercio ed i pubblici esercizi;
 - i) per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - j) per il risanamento acustico e il contenimento del rumore;
 - k) per i servizi tecnologici nel sottosuolo;
 - l) per la tutela ecologica del territorio;
 - m) per la protezione civile e la sicurezza urbana;
 - n) per le attività estrattive.
- 2) Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici ed al R.E., anche alle prescrizioni tecniche relative, in quanto applicabili. Tale verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali competenti, è compresa nelle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti.

Art. I/68 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. Dalla data di entrata in vigore del R.E., sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme contenute nel R.E. stesso.



2. In particolare, il R.E. sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio, nonché tutte le norme igieniche relative al progetto edilizio, per gli aspetti meramente edilizi, contenute nel vigente Regolamento Comunale di Igiene.
3. Qualora indicazioni e/o definizioni del R.E. risultassero in contrasto con le norme tecniche di attuazione della variante al P.R.G. vigente all'atto dell'entrata in vigore del R.E., dette norme prevalgono su quelle del R.E. ai fini dell'attuazione della variante al P.R.G..

Art. I/69 - Validità ed efficacia

1. Dalla data di entrata in vigore, il R.E. assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni aspetto delle opere edilizie e del processo di intervento che ne costituiscono l'oggetto.
2. Il R.E. non si applica, tuttavia, agli interventi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di Permesso a Costruire, richiesta di autorizzazione edilizia o amministrativa, o asseverazione con dichiarazione di inizio attività, in data antecedente quella di entrata in vigore.
3. Per tutto quanto riguarda le procedure amministrative, il R.E. è integrato dalle disposizioni - in quanto compatibili - contenute nello Statuto comunale e nei relativi Regolamenti di attuazione, ai sensi della Legge n° 142/1990 modificata e integrata.

Art. I/70 - Adeguamenti periodici

1. Per l'adeguamento a norme ed indicazioni nazionali, regionali o provinciali, il R.E. verrà sottoposto a periodica revisione; le modifiche eventualmente necessarie saranno apportate tempestivamente, mediante la completa ristestura del R.E. in forma di testo coordinato. Degli aggiornamenti verrà data comunicazione anche attraverso la rete telematica.

Art. I/71 - Riferimento normativo generale e sanzioni

1. Per tutto quanto non diversamente previsto dal R.E. in materia di procedimento amministrativo, sua organizzazione e relative responsabilità, partecipazione e



diritto di accesso, si applicano le norme di cui alla L. n° 241/1990 modificata e integrata, fatti salvi lo Statuto e gli altri Regolamenti comunali.

2. Alle violazioni delle norme del R.E., si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali, previste dalla L. n° 47/1985 e successive modifiche e integrazioni.
3. Con deliberazione del Consiglio Comunale, il Comune stabilisce l'entità delle sanzioni amministrative pecuniarie da applicarsi con riferimento ai diversi tipi di violazione del R.E. (abusi edilizi, violazioni amministrative, mancato rispetto delle normative di settore, ecc.).

Art. 1/72 - Entrata in vigore

- 1 L'entrata in vigore del R.E., è definita dalla pubblicazione del decreto Regionale di approvazione.

Nota: QUANTO NON PREVISTO NELL'ARTICOLATO DELLA PARTE I DEL PRESENTE R.E., DEVE INTENDERSI INTEGRATO E CHIARITO, DAL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380, DEFINITO "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA"



PARTE II

DEFINIZIONI, PARAMETRI E INTERVENTI



Capitolo III - DEI PARAMETRI URBANISTICI

Art. II/1 - Centro abitato

1. Il perimetro del centro abitato è quella porzione di territorio comunale che risulta delimitata secondo deliberazione consiliare, in applicazione del Nuovo Codice della Strada.

Art. II/2 – Territorio urbanizzato

1. Il perimetro del territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato secondo deliberazione consiliare.

Art. II/3 – Superficie territoriale (ST)

1. La superficie territoriale è la superficie totale di una porzione di territorio
2. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione territoriale o l'indice di densità territoriale, o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

Art. II/4 - Superficie per opere di urbanizzazione

1. La superficie per opere di urbanizzazione è la somma delle superfici destinate alle opere volte a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane e ad integrarla nel sistema urbano
2. Tali opere si distinguono in opere di urbanizzazione primaria (U1), Urbanizzazione secondaria (U2) e generale (UG)
3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono ammesse su parti del territorio che il Piano Regolatore destina a nuovi insediamenti, ed esclusivamente in attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare o del Piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi, di altri strumenti urbanistici attuativi e sulla base delle concessioni edilizie convenzionate
4. Le opere di urbanizzazione generale sono ammesse sull'intero territorio comunale fatte salve specifiche prescrizioni urbanistiche e quelle previste nelle zone

di interesse a nuovi insediamenti, ed esclusivamente in attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare o del Piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi, di altri strumenti urbanistici attuativi e sulla base delle concessioni edilizie convenzionate

5. Le opere di urbanizzazione generale sono ammesse sull'intero territorio comunale fatte salve specifiche prescrizioni urbanistiche e quelle previste nelle zone di interesse o tutela paesaggistica e ambientale.

Art. II/5 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)

1. La superficie per opere di urbanizzazione primaria è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico. Detta superficie è vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono:
 - a. strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
 - b. piazze, spazi di sosta e parcheggi pubblici;
 - c. spazi e percorsi pedonali e ciclabili attrezzati;
 - d. verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
 - e. fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
 - f. impianti di depurazione e smaltimento;
 - g. barriere di protezione dal rumore;
 - h. reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, nonché altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al diretto servizio dell'insediamento;
 - i. sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
 - j. spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;



- k. spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- l. strutture sotterranee polifunzionali (nelle aree di nuovo insediamento, e quando previste dal Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, secondo la Dir. Min. LL PP. 3/3/1999).

Art. II/6 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)

1. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria, e coincide con le aree per servizi pubblici di quartiere, di cui l'art. 17 legge 765/67 dispone la dotazione minima inderogabile.
2. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune nella misura corrispondente allo standard prescritto; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva.
3. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
 - a. asili nido e scuole materne;
 - b. scuole dell'obbligo elementari e medie;
 - c. mercati pubblici (permanenti o periodici) di quartiere, nonché i centri commerciali di vicinato, previsti dal Piano regolatore come specificazione urbanistica delle previsioni dei piani di adeguamento e sviluppo in materia di distribuzione commerciale;
 - d. le delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
 - e. chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - f. centri civici e sociali;
 - g. attrezzature culturali, ricreative e sanitarie di quartiere;
 - h. spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport, ivi compresi percorsi pedonali e ciclabili;
 - i. parcheggi pubblici, ivi comprese le strutture per parcheggi di uso pubblico a pagamento;
 - j. Spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti.



Art. II/7 - Standard urbanistici

1. Gli standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di aree per servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo stabilita dalla L. 765/67 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. II/8 - Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)

1. La superficie per opere di urbanizzazione generale è la somma di tutte le superfici destinate ad infrastrutture tecniche che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale.
2. Essa comprende:
 - a. allacciamenti a carattere generale ai pubblici servizi
 - b. infrastrutture indotte a carattere generale.

Art. II/9 - Potenzialità edificatoria (PE)

1. Si definisce potenzialità edificatoria di un'area la quantità edilizia massima edificabile, trasformabile o conservabile, consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico - edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti, espressa in superficie, volume, abitazioni o altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi.
2. La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà successivi.
3. Il calcolo della potenzialità edificatoria di un'area va riferito all'assetto fondiario esistente al momento della presentazione della domanda di trasformazione di ciascun immobile.

Art. II/10 - Carico urbanistico (CU)

1. Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in relazione alle opere di urbanizzazione pri-



maria, secondaria e generale; tale carico si valuta applicando i relativi standard delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.

2. Il carico urbanistico può essere misurato direttamente come numero di abitanti, addetti, utenti, oppure indirettamente mediante grandezze a questi correlate, come il volume, la superficie utile, il numero di abitazioni esistenti o edificabili nell'area considerata.
3. L'aumento dei parametri dimensionali e/o del numero di unità immobiliari, come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, costituisce aumento di carico urbanistico quando comporti l'incremento delle esigenze di cui al precedente comma 1, sempre che tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. o più del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare.

Art. II/11 - Categoria e classe catastale

1. L'Agenzia del Territorio attribuisce, a fini fiscali, ad ogni unità immobiliare urbana, una categoria ed una classe catastale.
2. La categoria individua le specie di unità immobiliari secondo le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse.
3. La classe individua i gradi delle diverse capacità di reddito delle unità immobiliari tenuto conto delle condizioni influenti sulla relativa rendita catastale, riferita all'unità di consistenza
4. L'attribuzione o la variazione catastale di categoria e classe relative ad un'unità immobiliare, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico ed edilizio.

Art. II/12 - Capacità insediativa (CI)

1. Si definisce capacità insediativa di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili in ciascun comparto, espresso in abitazioni, come valore assoluto o come densità fondiaria, per quanto riguarda la residenza,



ed espresso in superficie utile, come valore assoluto o come densità fondiaria, per quanto attiene alle funzioni produttive.

2. Valori convenzionali della capacità insediativa, diversi da quelli indicati al comma precedente, si applicano solamente nei casi espressamente indicati dagli strumenti urbanistici vigenti.

Art. II/13 - Superficie fondiaria (SF)

1. La superficie fondiaria è la superficie di un lotto direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un lotto su cui già insistono edifici, al netto di eventuali superfici individuate per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale, indicate dagli strumenti urbanistici - generali e di dettaglio - preliminarmente all'esecuzione del progetto.
2. Alla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria o l'indice di densità fondiaria, o diverso parametro edilizio, eventualmente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

Art. II/14 - Unità minima di intervento (UM)

1. L'unità minima d'intervento è la minima superficie territoriale, la minima superficie fondiaria, o l'area prescritta dagli strumenti urbanistici come condizione necessaria per l'ammissibilità di un intervento urbanistico - edilizio sull'unità stessa
2. Qualora la unità minima risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità.

Art. II/15 - Area dell'insediamento (AI)

1. Si definisce area dell'insediamento, la superficie complessiva relativa ad un insediamento all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, delimitata da opere di recinzione e/o come tale individuata catastalmente o progettualmente.
2. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza, nei casi di cui al comma 1, per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione



primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.



Capitolo II/II - DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

Art. II/16 - Interventi urbanistici preventivi

1. Gli interventi urbanistici preventivi sono quelli che, in attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.), nel rispetto delle previsioni del Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) quando esistente, avvengono mediante gli strumenti attuativi di dettaglio e cioè:
 - a. Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
 - b. Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P);
 - c. Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
 - d. Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.);
 - e. Programma Integrato di Intervento (P.I.I.);
 - f. Programma di Recupero Urbano (P.R.E.U.);
 - g. Programma di Riqualficazione Urbana (P.R.U.);
 - h. Programma di Riqualficazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T.).Piano di sviluppo aziendale o interaziendale.
2. I contenuti dei piani urbanistici di dettaglio di cui al comma precedente, gli elaborati costitutivi dei medesimi, le relative procedure di formazione ed approvazione, ed i tempi di attuazione, sono disciplinati dalle Leggi Vigenti e dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale.

Art. II/17 - Comparto urbanistico attuativo (CA)

1. Comparto urbanistico attuativo è l'area entro cui dovrà essere attuato, con progettazione e procedura di attuazione unitaria, l'intervento, oggetto dello strumento attuativo.
2. Sulla base del progetto approvato, i Comparti Attuativi possono essere attuati per stralci attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione inserito quale parte integrante degli elaborati costitutivi del piano o della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.



Art. II/18 - Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione

1. I perimetri dei comparti urbanistici di attuazione, entro i quali si applica un piano urbanistico di dettaglio, sono graficamente individuati dalla Variante al P.R.G..
2. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al comparto attuativo, qualora le indicazioni grafiche della Variante al P.R.G. riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del comparto cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.
3. Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio del comparto attuativo vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni della Variante al P.R.G..

Art. II/19 – Studio di impatto ambientale (S.I.A.)

1. Lo studio di impatto ambientale (S.I.A.) è lo studio tecnico scientifico degli impatti ambientali di un progetto pubblico privato, volto a verificare l'insieme degli effetti rilevanti, diretti ed indiretti, a breve e a lungo termine, permanenti e temporanei, singoli e cumulativi, positivi e negativi, che i progetti hanno sull'ambiente inteso come insieme complesso di sistemi naturali e umani.
2. Lo studio di impatto ambientale deve essere allegato ai progetti assoggettati alla procedura di Valutazione Impatto Ambientale (V.I.A.).
3. La Valutazione di Impatto Ambientale positiva per i progetti relativi alle attività produttive comprende e sostituisce tutte le autorizzazioni e gli atti di assenso in materia di tutela ambientale e paesaggistico territoriale di competenza della Regione, della Provincia del Comune e dell'Ente di Gestione di Area Naturale protetta regionale.
4. La Valutazione positiva per i progetti di opere pubbliche comprende e sostituisce tutte le intese, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i pareri i nulla

- osta, gli assensi necessari per realizzare il progetto; essa ha, altresì, il valore di Permesso a Costruire qualora il Comune territorialmente competente, valutata la sussistenza di tutti i requisiti ed ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il suo rilascio, si sia espresso positivamente.
5. La Valutazione positiva per le opere pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi da parte degli Enti istituzionalmente competenti, può costituire variante agli strumenti urbanistici, qualora tali modificazioni siano state adeguatamente evidenziate nello Studio di Impatto Ambientale con apposito elaborato cartografico e l'assenso dell'Amministrazione Comunale sia ratificato dal Consiglio Comunale entro 30 giorni, pena la decadenza.
 6. La Valutazione positiva, qualora comprenda l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 151 del Dlgs n. 490/1999, è trasmessa al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai fini dell'esercizio dei poteri di cui al comma 9 dell'art. 82 del D.P.R. n. 616/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.
 7. La Valutazione positiva obbliga il proponente a conformare il progetto alle prescrizioni ivi contenute per la realizzazione ed il monitoraggio nel tempo dell'impianto, opera o intervento; le medesime prescrizioni vincolano le Amministrazioni competenti al rilascio dei provvedimenti abilitativi, dei pareri, nulla osta, assensi necessari per realizzare il progetto.
 8. La Valutazione negativa preclude la realizzazione dell'intervento dell'opera.

Capitolo II/III - DEI PARAMETRI EDILIZI

Art. II/20 - Edificio, unità edilizia (UE)

1. Edificio è la costruzione o il manufatto che, non necessariamente infisso al suolo e pur semplicemente aderente a questo, alteri lo stato dei luoghi e, difettando del carattere di assoluta precarietà, sia destinato alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo
2. Si definisce unità edilizia l'organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura o, comunque, una costruzione realizzata e trasformata con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.

Art. II/21 – Unità tipologica, tipo edilizio

1. Per unità tipologica si intende una unità edilizia che sia unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio, anche se aderente ad altre.
2. Per tipo edilizio si intende l'insieme degli elementi costruttivi, strutturali, distributivi, e stilistico - compositivi il cui riconoscimento nell'edificio preso in considerazione, ne rende possibile l'attribuzione al tipo stesso.

Art. II/22 - Area di pertinenza

1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia, almeno, pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.
2. Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è catastalmente individuata, salvo che tale individuazione sia in contrasto con le norme dello strumento urbanistico vigente. Per le nuove costruzioni l'area deve essere individuata progettualmente e, come tale, deve essere accatastata.



Art. II/23 - Area cortiliva

1. Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi etc.: essa, pertanto, può non coincidere con l'area di pertinenza
2. Nelle unità edilizie di nuova costruzione, comprendenti più di cinque unità immobiliari residenziali, almeno un quarto dell'area cortiliva dovrà essere attrezzata per il gioco, ricreazione e pratica sociale.

Art. II/24 - Edificio residenziale

1. Si definisce edificio residenziale quello destinato per la maggior parte della superficie utile ad abitazione.
2. La restante parte della superficie utile può essere destinata o sarà destinabile ad usi non residenziali, in conformità alle previsioni urbanistico - edilizie.

Art. II/25 - Edificio unifamiliare

1. Si definisce edificio unifamiliare un'unità edilizia con fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio di un solo nucleo familiare.
2. Per edifici unifamiliari si intendono, altresì, quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno riferito, nella mappa catastale, ad un'unica particella. Tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una schiera; in quest'ultimo caso presenta almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo, ed una propria particella catastale.

Art. II/26- Unità immobiliare (UI)

1. Si definisce unità immobiliare, con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia, così come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente.



Art. II/27 – Abitazione

1. Si definisce abitazione un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche formato da un solo componente) che presenti, almeno, i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti, per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975.
2. Se l'unità immobiliare risulta preordinata a essere suddivisa in due abitazioni autonome, non può essere considerata come un'unica abitazione.
3. L'abitazione deve sempre essere dotata di spazi accessori di servizio (cantina, soffitta, ripostiglio, ecc.), in misura proporzionata e comunque non inferiore all'8% del totale della superficie utile, con un minimo di mq. 4,00; il ripostiglio deve essere direttamente accessibile dall'abitazione.
4. La dotazione di cui al comma che precede è vincolante nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, quando preesistente.

Art. II/28 - Pertinenza edilizia

1. Si definisce pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è destinata in modo durevole al servizio o ad ornamento di un'unità immobiliare.
2. La sua superficie utile ha per lo più il carattere di superficie accessoria.

Art. II/29 - Parti comuni condominiali

1. Parti comuni condominiali sono quelle elencate all'art. 1117 del Codice Civile, che costituiscono generalmente superficie accessoria.
2. Gli edifici di tipologia non unifamiliare, comprendenti più di quattro abitazioni, devono essere dotati di locali di servizio: in particolare di deposito per biciclette e ciclomotori, di capacità non inferiore a due posti per abitazione, nonché di stenditoi, in misura non inferiore ad uno ogni sei abitazioni.
3. Gli edifici comprendenti oltre 20 abitazioni devono essere dotati di locali ad uso condominiale per una superficie non inferiore ad 1 mq. per ogni abitazione.



4. I Piani attuativi dei nuovi insediamenti residenziali debbono prevedere, per il verde di vicinato, superfici aggiuntive alla superficie fondiaria destinata a servizi di quartiere, in misura non inferiore a 20 mq. per ciascuna abitazione, posta in edifici con oltre due piani abitabili.
5. Il verde di vicinato si colloca sull'area di pertinenza dell'immobile come parte comune indivisa ed inseparabile, coordinata al sistema dei servizi e al verde pubblico di quartiere; non può essere alienato separatamente dall'immobile servito né può costituire oggetto di diritti reali di godimento.

Art. II/30 - Superfetazione edilizia

1. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o dell'ambiente circostante.
2. Rientrano, per analogia, fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.
3. Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione, in conformità alle norme del presente regolamento. Gli strumenti urbanistici stabiliscono, ove necessario, i casi in cui l'eliminazione delle superfetazioni edilizie è obbligatoria.

Art. II/31 - Definizioni particolari

1. Terrazza. Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
2. Balcone. Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.
3. Loggia. Si definisce loggia una parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su uno o più lati, o anche su tutti i lati.
4. Portico. Si definisce portico uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno un lato aperto sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne.



5. Altana. Si definisce altana una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
6. Veranda. Si definisce veranda una loggia chiusa da vetrate. Essa può anche avere una funzione di “serra” per lo sfruttamento dell’energia solare.
7. Ballatoio. Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.
8. Tettoia. Si definisce tettoia una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati.
9. Pensilina. Si definisce pensilina un ripiano orizzontale o inclinato non praticabile a sbalzo, posto a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati
10. Galleria. Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
11. Androne. Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l’ingresso con il cortile.
12. Chiosco. Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
13. Gazebo. Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica, avente pianta inscritta in cerchio con diametro massimo mt. 3.00.
14. Pergola. Si definisce una impalcatura a sostegno di viti o altre piante rampicanti, priva di copertura, formata da elementi verticali, posti normalmente su due file ed orizzontali o a volta.

Art. II/32 - Superficie utile (SU)

1. La superficie utile di un’unità edilizia o immobiliare è una misura convenzionale che dipende dalla sua destinazione d’uso
2. Per le unità immobiliari aventi destinazione A/0, A/10, B1/2/4/5/6, C/1, D/4/5/6/8, la superficie utile è indicata come superficie di pavimento al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi, escludendo dal computo i volumi tecnici.



3. La conversione in volume della superficie utile calcolata nel modo di cui al comma che precede, si effettua moltiplicandola per il coefficiente 10/3
4. Per le unità immobiliari aventi le destinazioni C/2/3/6, D/1/2/3/7, la superficie utile corrisponde alla sommatoria delle superfici lorde di tutti i piani, entro e fuori terra, deducendo impianti igienici, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente, nonché i volumi tecnici.
5. La conversione in volume della superficie utile, calcolata nel modo di cui al comma che precede, si effettua moltiplicandola per il coefficiente 4,5.
6. Si intendono per volumi tecnici quelli che servono ad incompressibili esigenze tecniche e tecnologiche (quali vespai, camere d'aria, doppi solai, intercapedini, sottotetti non praticabili, volumi tecnici di sommità...). Tali volumi non sono considerati ai fini del computo del volume o della superficie utile né per l'applicazione dei limiti di altezza.
7. Nella formazione degli strumenti urbanistici attuativi in cui sia prevista la realizzazione di nuove edificazioni, in tutto o in parte residenziali, la superficie utile media per abitazione relativa a tali nuove edificazioni non deve eccedere 100 mq così come definiti all'art. 3 del DM 10.5.1977 n. 801, salvo che le norme di Zona Elementare dispongano diversamente.

Art. II/33 – Superficie Complessiva (Sc)

1. La superficie complessiva di un'unità edilizia è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali, destinate a servizi ed accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$).

Art. II/34 - Superficie per servizi ed accessori (S.n.r.)

1. Si definisce superficie per servizi ed accessori di un'unità edilizia, la superficie non residenziale destinata a servizi ed accessori.
2. Tale superficie riguarda:



- a) Cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di usi diversi da quelli a cui sono destinati nonché gli altri locali a stretto servizio della residenza ;
 - b) autorimesse singole o collettive;
 - c) androni di ingresso e porticati liberi, ballatoi, gallerie e simili spazi aperti di collegamento;
 - d) logge e balconi, terrazze, altane, e simili spazi aperti di soggiorno, nonché verande, quando abbiano la funzione di “serre bioclimatiche” per lo sfruttamento dell’energia solare;
 - e) tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
 - f) le cantine di altezza uguale o inferiore a mt. 2,50 e soffitte di altezza uguale o inferiore a mt. 2,40
 - g) un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, avente superficie netta non superiore a 4,00 mq.;
 - h) i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.
3. I porticati di cui alla lettera c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l’uso pubblico.
4. La superficie per servizi ed accessori, si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedii impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre, ed escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono superficie utile.

Art. II/35 - Involucri leggeri rimovibili

- 1. Gli involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, che delimitano uno spazio fruibile (quali teli, membrane e simili), se hanno carattere di temporaneità, non rientrano nel calcolo della superficie utile.
- 2. Gli involucri, che, ammessi dagli strumenti urbanistici, siano destinati a soddisfare esigenze perduranti e permanenti nel tempo, sono soggetti alle procedure abilitative connesse al tipo di intervento.



3. Ai sopradetti involucri si applicano, in entrambe le ipotesi di cui ai commi che precedono, le norme di distanza.

Art. II/36 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è il rapporto tra la superficie utile delle unità edilizie o immobiliari esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale del comparto di attuazione, espresso dalla seguente formula: $UT = SU/ST$
2. Quando la potenzialità edificatoria è espressa in volumi, in superficie o in numero di abitazioni, l'indice risulta, analogamente: $UT = PE/ST$

Art. II/37 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è il rapporto tra la superficie utile delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria del lotto edificabile, espresso dalla seguente formula: $UF = SU/SF$
2. Quando la potenzialità edificatoria è espressa in volume, in superficie o in numero di abitazioni, l'indice risulta analogamente: $UF = PE/SF$.

Art. II/38 - Volume (V)

1. Il volume di un'unità edilizia è quello della figura solida che ha per base le superfici di pavimento immediatamente soprastanti il piano di fondazione e per facce le superfici esterne delle chiusure esterne e per spigoli le intersezioni di tali superfici.
2. Il volume non comprende porticati, logge, balconi od altre parti di costruzione non interamente racchiuse dalle chiusure esterne, né i volumi tecnici come definiti nel presente regolamento.
3. Il volume interno è definito secondo il medesimo criterio, assumendo le superfici interne delle chiusure.
4. La conversione del volume in superficie lorda (intesa come somma della superficie utile e della superficie d'ingombro delle murature) si esegue dividendolo per l'altezza utile del locale aumentata dello spessore del solaio soprastante lo



stesso locale.

Art. II/39 - Volume utile (VU)

1. Il volume utile di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici utili dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la rispettiva altezza netta di piano.

Art. II/40 - Indice di densità territoriale (DT)

1. La densità territoriale è riferita a ciascuna zona elementare della Variante al P.R.G. e definisce il complessivo carico di edificazione che può gravare sulla zona stessa.
2. L'indice di densità territoriale è il rapporto tra il volume utile delle unità edilizie o immobiliari, superficie o numero di abitazioni esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale delle zone di insediamento. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $DT = VU/ST$

Art. II/41 - Indice di densità fondiaria (DF)

1. La densità fondiaria è il complessivo carico di edificazione che può gravare sulla singola area edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. L'indice di densità fondiaria è il rapporto tra il volume utile, superficie, abitazioni, delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $DF = VU/SF$.

Art. II/42 - Superficie coperta (SC)

1. La superficie coperta di un edificio è la proiezione sul piano orizzontale delle strutture perimetrali del suo involucro, esclusi: i balconi aperti, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi, con aggetto non superiore a 60 cm.



Art. II/43 - Rapporto di copertura (RC)

1. Il rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto di pertinenza. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $RC = SC/SF$.

Art. II/44 - Superficie permeabile (SP)

1. La superficie permeabile di un lotto è la porzione (inedificata) della sua superficie fondiaria che viene lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.
2. Gli strumenti urbanistici fissano, a seconda della zona e dell'uso, il rapporto minimo di permeabilità ed eventualmente la minima dotazione di alberature di alto fusto da attribuire alla porzione permeabile.

Art. II/45 - Rapporto di permeabilità (RP)

1. Il rapporto di permeabilità è il rapporto tra la superficie permeabile di un lotto, e la sua superficie fondiaria. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:
 $RP = SP/SF$

Capitolo II/IV - DELLE ALTEZZE E DELLE DISTANZE

Art. II/46 - Sagoma dell'edificio

1. La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dalle varie superfici - verticali, orizzontali, inclinate e curve - che contengono le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i corpi aggettanti.
2. Sono esclusi i corpi aggettanti che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi con larghezza inferiore a 60 centimetri.
3. La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la sua superficie coperta.

Art. II/47 - Fronte dell'edificio

1. Il fronte di un edificio è la superficie piana (o curva), delimitata dai vari spigoli, - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi con larghezza inferiore a 60 centimetri.

Art. II/48 - Aperture: luci e vedute

1. Le aperture degli edifici possono consistere in luci e vedute, disciplinate dagli artt.900/ 907 del C.C. oltre che dalle norme del presente Regolamento,
2. Si definiscono luci, le aperture che danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino
3. Si definiscono vedute, le aperture che permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente e lateralmente.

Art. II/49 - Pareti finestrate e prospicienti

1. Si definisce parete finestrata, un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture,



aventi la caratteristica di veduta.

2. Si definiscono prospicienti due pareti che si fronteggiano, di cui anche una sola finestrata.

Art. II/50 - Altezza del fronte (AF)

1. Si definisce linea d'imposta della falda di copertura, di un fronte dell'edificio, l'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura (piano o inclinato, su cui poggia il manto di copertura) con la proiezione del filo esterno della parete dell'ultimo piano.
2. Quando l'inclinazione del solaio di copertura è inferiore al 40% si definisce altezza di un fronte di un edificio l'altezza misurata dalla quota del marciapiede, finito, o della sistemazione esterna, alla linea d'imposta della falda di copertura.
3. Quando l'inclinazione del solaio di copertura è compresa fra il 40% ed il 100%, l'altezza del fronte, come calcolata nel punto 2, deve incrementarsi dei 2/3 della proiezione verticale della falda, sempre riferita al suo intradosso.
4. Quando l'inclinazione del solaio di copertura di copertura supera il 100%, l'altezza del fronte si assume pari a quella del punto più alto dell'intradosso del solaio stesso.
5. In caso di arretramento della parete esterna maggiore di 3,00 m, l'altezza del fronte è calcolata in corrispondenza del filo esterno dell'arretramento utilizzando le metodologie dei commi precedenti.
6. In caso di variazioni della pendenza della falda, l'altezza del fronte è definita:
 - a) come altezza misurata dalla quota del marciapiede, finito, o della sistemazione esterna, all'intersezione del prolungamento della falda superiore con il prolungamento del filo esterno della parete, quando le pendenze, rispetto alla linea d'imposta della falda, risultano decrescenti;
 - b) come altezza misurata dalla quota del marciapiede, finito, o della sistemazione esterna, all'intersezione della proiezione, parallelamente all'inclinazione della falda inferiore, del punto a massima quota, con il prolungamento del filo esterno della parete, quando le pendenze, rispetto alla linea d'imposta della falda, risultano crescenti;



7. Le altezze di cui ai commi precedenti si misurano dal punto medio del piano di utilizzo esterno del terreno, alla base di ciascun fronte: e cioè dal piano esterno finito, orizzontale o inclinato, del marciapiede stradale, dell'area cortiliva, o del terreno naturale sistemato, sempre che la relativa quota corrisponda a quanto stabilito nell'eventuale visita di controllo.
8. In ogni caso il piano di utilizzo esterno del terreno, pavimentato o non pavimentato, nelle sistemazioni di progetto, non può modificare la quota generale preesistente o quella eventualmente fissata dal Piano particolareggiato o dal Progetto di sistemazione stradale, per più di 0,50 mt. (fatte salve, ovviamente, rampe e scale di accesso).
9. Dalla misura dell'altezza del fronte restano esclusi i volumi ed gli altri manufatti ad uso puramente tecnologico, quali extracorsa-ascensori, comignoli e ciminie, torri di ventilazione e di raffreddamento, serbatoi, trincee, pali, tralicci, antenne e simili.
10. Nel caso di fabbricati con copertura a due falde, l'altezza si calcola assumendo come riferimento i fronti che non contengono i timpani.

Art. II/51 - Quota media del terreno

1. La quota media del terreno esterno (sia esso pavimentato o meno), circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.
2. Il suo calcolo, quando il terreno non è orizzontale, si effettua considerando la media aritmetica delle quote altimetriche, misurate negli spigoli del fabbricato.

Art. II/52 - Piano di un edificio

1. Piano di un edificio è la porzione di spazio racchiusa tra due solai, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato.
2. In base alla posizione che tale piano assume rispetto alla quota media del terreno esterno circostante, pavimentato o no, nello stato di fatto in cui si trova, può essere definito, come segue (art.49, Legge urbanistica regionale n.19 del



16.04.2002):

- Piano interrato, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
- Seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
- Piani in elevazione: terra, rialzato, primo, secondo, ecc., sono tutti gli altri piani dell'edificio, il cui pavimento si trova ad una quota superiore a quella del piano seminterrato;
- Sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio, sottostanti il solaio di copertura e relativa altezza di piano inferiore o uguale a 2,40 mt. Negli interventi di recupero a fini abitativi, ai sensi della L.R. n° 19/2002, è richiesta un'altezza interna di piano maggiore o uguale a 2,20mt.

Art. II/53 - Altezza interna di piano (AP)

1. L'altezza interna di piano è la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi principali (cioè portate dalle strutture verticali), delle irregolarità e dei punti singolari.
2. Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di altezza interna di piano viene ricavata dal rapporto tra volume utile e superficie utile.

Art. II/54 - Altezza interna del locale (AL) ed altezza media del locale (Am)

1. L'altezza interna del locale è la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.
2. Quando il soffitto o controsoffitto del locale è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di altezza del locale viene ricavata dal rapporto tra il volume netto interno del locale e la superficie del suo pavimento. Nel caso di copertura di tipo "shed" l'altezza media è definita come quota media dell'intradosso delle travi



3. L'altezza netta interna rappresenta la prestazione richiesta ai locali abitabili ai fini del soddisfacimento del requisito della disponibilità di spazi minimi, ed in particolare della rispondenza al D.M. 5/7/1975 per l'edilizia abitativa.

Art. II/55 – Soppalco

1. Si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva (rispetto ai piani dell'edificio) ottenuta interponendo un solaio orizzontale in uno spazio chiuso.
2. Quando almeno uno degli spazi così ottenuti, al di sopra o al di sotto del soppalco stesso, presenta altezza interna di piano uguale o maggiore a mt. 1,80, tale spazio fa parte della superficie utile.

Art. II/56 - Altezza di un edificio

1. L'altezza di un edificio può essere definita sia come misura metrica, sia come numero di piani:
 - a. come misura metrica, si considera la media delle altezze dei suoi fronti;
 - b. come numero di piani, se ne considera il numero massimo, escludendo il piano interrato ed il piano sottotetto.
2. L'altezza degli edifici è disciplinata dalla normativa delle zone territoriali omogenee: gli strumenti urbanistici di attuazione possono, tuttavia, stabilire limiti diversi, all'esclusivo scopo di introdurre articolazioni volumetriche di carattere locale, richieste da particolarità tipologiche o da variazioni di carattere compositivo.
3. Ai fini dell'applicazione delle norme sui distacchi fra costruzioni e distanze minime, l'altezza degli edifici, a differenza dell'altezza del fronte, corrisponde alla altezza effettiva della parete fronteggiante l'edificio.

Art. II/57 - Distanza di un edificio (D)

1. La distanza di un edificio, da un altro edificio o da un confine considerato, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini, posti ri-

spettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso, e su quello della superficie coperta dell'altro edificio oppure sul confine considerato.

2. Nel caso di pareti prospicienti, la distanza è la misura minima relativa all'affacciamento diretto della veduta più svantaggiata.

Art. II/58 - Indice di visuale libera (VL)

1. L'indice di visuale libera di un fronte edilizio, rispetto a un altro fronte o a un confine considerato, è il rapporto tra la distanza del fronte stesso e la sua altezza. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $VL = D/AF$.

Art. II/59 - Misura della distanza

1. La distanza di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui ai precedenti articoli.
2. Le misure delle distanze da considerare sono:
 - D1 = distanza da un confine di proprietà,
 - D2 = distanza da un confine di zona,
 - D3 = distanza da un altro edificio.
3. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti.
4. Le norme sulle misure minime delle distanze, stabilite negli articoli seguenti, non si applicano per la realizzazione di recinzioni - per le quali debbono rispettarsi le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada - e per la realizzazione di strutture leggere da giardino, in legame o prefabbricate che, per dimensioni ed estetica, non alterino le caratteristiche della superficie cortiliva a verde.



Art.II/60 - Distanza da un confine di proprietà (D1)

1. Per gli edifici esistenti e per le trasformazioni edilizie conservative, i valori delle distanze minime da rispettare sono quelli preesistenti.
2. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamenti e sopraelevazioni e negli interventi che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, il valore da rispettare è: $D1 = mt\ 5.00$.
3. E' consentito l'attacco di un nuovo corpo di fabbrica ad uno esistente posto sul limite di confine di una diversa proprietà, anche quando non esistono altri diritti precostituiti od acquisiti particolari; l'estensione del nuovo corpo di fabbrica, in lunghezza ed in altezza dovrà avvenire nel rispetto delle norme vigenti. Nel caso in cui il proprietario del nuovo edificio non intenda avvalersi della facoltà di attacco, l'edificio stesso dovrà osservare la distanza sismica prevista dalla Normativa vigente
4. Non sono tenuti in considerazione al fine della misurazione della distanza dal confine i balconi aperti, privi di quinte laterali murarie che limitano la visuale, purché l'aggetto degli stessi non superi 1.20 mt.
5. Per costruzioni temporanee, per campi per attività sportive e ricreative e per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato, ed a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a:
 - $D1 = mt.\ 2,00$ nella generalità dei casi
 - $D1 = mt.\ 0,50$ per rampe a cielo aperto.
6. E' consentito costruire a distanza dai confini inferiori a quelle indicate ai commi precedenti, ma pur sempre nel rispetto delle distanze tra edifici, in base ad un accordo, nelle forme di legge, con la proprietà confinante, registrato, trascritto nei registri immobiliari.

Art. II/61 - Distanza da un confine di zona (D2)

1. Il confine di zona che si considera, ai fini della misura della distanza, è soltanto quello che delimita zone territoriali omogenee classificate di tipo A, B, C, D, E, F ai sensi della legislazione urbanistica vigente.

Art. II/62 - Distanza da un altro edificio (D3)

1. La distanza di volumi edilizi rispetto alle pareti finestrate non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze delle pareti prospicienti e, comunque, non inferiore a ml.10.00.
2. Per gli edifici esistenti, per le trasformazioni edilizie conservative e per la ristrutturazione che non comporti modifiche della sagoma, i valori di distanza e visuale libera sono quelli preesistenti.
3. Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, il valore da rispettare per le parti modificate è $D3 = \text{mt. } 10,00$
4. Nel caso di fabbricato esistente, posto a una distanza dal proprio confine inferiore si applicano le disposizioni del Codice Civile.

Art. II/63 - Riduzione delle distanze

1. I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la realizzazione di interventi minori rispondenti a criteri di pubblico interesse, quali:
 - a. manufatti tecnologici di pubblica utilità, (cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.);
 - b. manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
 - c. allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;

- d. vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge o da requisiti cogenti del R.E.;
- e. adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f. volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
- g. costruzioni temporanee ;
- h. portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che condominiali e privati, vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- i. opere di arredo urbano ;
- j. opere indispensabili per i fini della protezione civile.



Capitolo II/V - DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE

Art. II/64 - Manutenzione ordinaria (MO)

1. Sono di manutenzione ordinaria le opere, a carattere limitato, episodico ed occasionale, necessarie per mantenere in efficienza un edificio; tali sono, pertanto, i lavori di pulitura, riparazione rinnovamento, innovazione e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:
 - a. in riferimento alle opere interne: tinteggiatura, pittura, rifacimento degli intonaci, rifacimento, sostituzione, riparazione di pavimenti, rivestimenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, impianti tecnici e tecnologici, infissi, canne fumarie e di ventilazione; riparazione ammodernamento di impianti tecnici che non implicino costruzione, modifica o destinazione ex novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
 - b. in riferimento alle opere esterne: pulitura, rifacimento totale o ripresa parziale di intonaci, pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni, rivestimenti esterni, impermeabilizzazioni, coibentazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, elementi tecnologici ed elementi d'arredo, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, materiali, o tecnologie esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria.
3. Agli interventi di manutenzione ordinaria su immobili assoggettati al vincolo di cui al Dlgs . n 490 del 29.10.1999, si applicano le disposizioni del medesimo decreto.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria su paramenti e finiture esterne e su marciapiedi e pavimentazioni dei cortili degli immobili compresi nella zona territoriale omogenea A o, comunque, assoggettati a vincolo conservativo, sono sottoposti al nulla osta del competente organo comunale e debbono uniformar-



si alle modalità prescritte per il restauro e risanamento conservativo, per la riqualificazione e ricomposizione tipologica ed il ripristino tipologico

5. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici.

Art. II/65 - Manutenzione straordinaria (MS)

1. Sono di manutenzione straordinaria le opere a carattere esteso, sistematico e programmato, necessarie per mantenere in efficienza un edificio; tali sono, pertanto, le opere necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti degli edifici, e le opere e modifiche volte a realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, né le destinazioni d'uso dell'edificio e/o delle singole unità immobiliari che lo compongono.
2. In particolare, sono interventi di manutenzione straordinaria:
 - a. per quanto riguarda le opere interne: le opere di cui al comma 1.a dell'articolo precedente, quando non siano preesistenti, oppure comportino modifiche delle caratteristiche e posizioni di quelle preesistenti; riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, inserimento di nuovi impianti tecnologici e di nuovi servizi igienici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo;
 - b. per quanto riguarda le opere esterne: le opere di cui al comma 1.b dell'articolo precedente, quando non siano preesistenti, oppure comportino modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché inserimento di nuovi locali e di nuovi volumi tecnici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente. Nei locali tecnologici sono ammesse nuove aperture, purché strettamente indispensabili al funzionamento degli impianti.
3. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli



impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico, ove non costituiscano opere interne o di ordinaria manutenzione.

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio ad esclusione degli edifici vincolati a restauro scientifico.



Capitolo II/VI - DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER CONSERVAZIONE

Art. II/66 – Restauro scientifico (R1)

1. E' di restauro scientifico, in conformità all'art. 22.1 delle N.T.A. della variante al P.R.G. ed all'art. 34 del Dlgs. n. 490/1999, l'intervento diretto sulla cosa, volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali.
2. Gli interventi di restauro consistono in operazioni storico-critiche, dirette alla lettura, all'intendimento, alla conservazione ed al recupero di un'unità edilizia-architettonica, considerata come organismo in senso globale, ed insieme come documento testimoniale.
3. Gli interventi di restauro riguardano l'unità edilizia-architettonica nella sua interezza e con le sue pertinenze ed aree esterne, nel suo ambiente di appartenenza, riconoscendone lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione, con i principi della conservazione materica, della coerenza tipologica, dell'utilizzazione compatibile, e della prevalenza dei valori culturali (storici, architettonici, artistici, ambientali), con eventuale eliminazione delle parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.
4. Gli interventi di restauro possono consistere, quindi, in un insieme sistematico di opere per la conservazione, il consolidamento, la ricomposizione e l'attualizzazione dell'organismo architettonico, che ne consentano gli usi compatibili. Ciò nel pieno rispetto degli elementi materiali costitutivi, del sistema strutturale, dell'impianto distributivo e della lettura linguistica, stilistica ed artistica dell'organismo stesso.
5. Gli interventi possono comprendere anche opere di miglioramento e adeguamento antisismico, quando necessario e compatibilmente con le preesistenze.
6. Eventuali aggiornamenti tecnologici necessari ad un uso appropriato dell'edificio, debbono avvenire nel rispetto dei principi di cui sopra, evitando la compromissione di parti o strutture che rivestono carattere compiuto.



7. La sistemazione delle aree cortilive dovrà avvenire nel rispetto delle preesistenze significative e della configurazione delle aree stesse, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.
8. Qualunque intervento di restauro deve essere motivato e supportato da una completa indagine storiografica.

Art. II/67 - Restauro e risanamento conservativo (R2)

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo, in conformità all'art. 22.2. delle N.T.A. della variante al P.R.G., quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti, richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art. II/68 - Riqualificazione e ricomposizione tipologica (R3)

1. Sono di riqualificazione e ricomposizione tipologica, in conformità all'art. 22.4 delle N.T.A della variante al P.R.G, le trasformazioni consistenti in interventi di adeguamento funzionale e distributivo, di consolidamento strutturale e di adeguamento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, eventualmente associati a modesti ampliamenti, nei casi ammessi dalla specifica disciplina di zona, che, a seguito della lettura del processo costitutivo dell'edificio, si esplicitino nella logica di accrescimento del tipo edilizio.
2. Tali trasformazioni devono essere informate ad un criterio di mantenimento e valorizzazione della configurazione volumetrica, compositiva e decorativa esterna, nonché degli elementi di strutturazione e configurazione interna di particolare pregio. Esse sono, inoltre, subordinate al rispetto ed al ripristino degli insiemi, delle parti o degli elementi che presentano carattere unitario e compiuto e che rivestono interesse culturale.

Art. II/69 - Ripristino tipologico (R4)

1. Sono di ripristino tipologico gli interventi di tipo conservativo, ivi comprese le opere di completamento e ricostruzione dell'unità edilizia, nei limiti del rispetto di un vincolo tipologico riconosciuto.
2. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite o demolite e ricostruite con tipologie diverse dalle originarie, di cui è possibile reperire adeguata documentazione sulla organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale
3. Il ripristino dovrà ricomporre caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l'areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza. Per quanto non disciplinato, si applicano al ripristino tipologico le norme della riqualificazione e ricomposizione tipologica.

Art. II/70 - Cambio della destinazione d'uso (R5)

1. Sono interventi di cambio della destinazione d'uso di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che - anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie, ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni e con le prescrizioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti, con particolare riferimento al capo 23 delle N.T.A. della variante al P.R.G., dalle norme del presente regolamento, nonché dalle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

Art. II/71 - Recupero per conservazione dei giardini e siti storici (R6)

1. Gli usi dei giardini, parchi e siti storici devono essere compatibili con le loro caratteristiche ambientali ed ecologiche, tenendo, altresì, conto della rilevante vulnerabilità degli stessi.



2. I cicli ed i criteri colturali e manutentivi debbono sempre avere la precedenza sui tempi e sulle modalità di utilizzazione, tenuto conto delle esigenze stagionali
3. Gli interventi sui giardini e siti storici devono sempre essere basati sul rilievo degli elementi che li compongono, ed in particolare:
 - a. della pianta, delle confinazioni e dei percorsi;
 - b. dei profili altimetrici del terreno;
 - c. delle masse vegetali e delle specie che le costituiscono;
 - d. delle acque in movimento o stagnanti;
 - e. degli elementi costruiti o ornamentali.
4. Gli interventi di recupero per conservazione dei giardini e siti storici, sono classificati come segue:
 - a. R6a = Conservazione e manutenzione; tale intervento comprende: operazioni colturali continue e periodiche, sostituzioni puntuali di specie originali, rinnovamenti ciclici di specie originali, conservazione e manutenzione degli elementi di architettura.
 - b. R6b = Restauro e ripristino; tale intervento, oltre alle operazioni della conservazione e della manutenzione, comprende: ricostituzione e valorizzazione dell'evoluzione storica del giardino/sito, ricomposizione conseguente alla documentazione storica ed analogica, ripristino di parti mancanti, anche in coerenza con eventuali edifici storici, datazione di tutte le sostituzioni, i ripristini ed i nuovi impianti.

Art. II/72 - Miglioramento e adeguamento antisismico (R7)

1. Sono di miglioramento ed adeguamento antisismico, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente effettuati in ottemperanza al D.M. LL.PP. 16/1/1997 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche", ed in conformità alle istruzioni di cui alla Circ. Min. LL.PP. n° 65/10.04.97 e successivi aggiornamenti, compresa l'Ordinanza del presidente del Consiglio dei Ministri del 20.03.2003.



2. Detti interventi sono di due tipi:
 - a. R7a - interventi di miglioramento antisismico;
 - b. R7b - interventi di adeguamento antisismico.
3. Gli interventi di miglioramento antisismico comportano l'esecuzione di una o più opere riguardanti i singoli elementi strutturali dell'edificio, con lo scopo di conseguire un maggior grado di sicurezza antisismica, senza peraltro modificare in maniera sostanziale il comportamento strutturale globale. Per tali interventi é richiesta la sola valutazione, anche in forma semplificata, dell'incremento di sicurezza strutturale conseguito. In base alla classificazione di zona sismica, tali interventi sono obbligatori per chiunque intenda effettuare interventi locali volti a rinnovare o sostituire elementi strutturali dell'edificio.
4. Gli interventi di adeguamento antisismico comportano l'esecuzione di un complesso di opere sufficienti per rendere l'edificio atto a resistere all'azione sismica, così come definita nel D.M. 16/1/1997 e successivi aggiornamenti. Per tali interventi é richiesta la verifica sismica completa secondo modelli di calcolo rappresentativi del comportamento statico globale dell'edificio. In base alla classificazione di zona sismica, tali interventi sono obbligatori per chiunque intenda:
 - a. sopraelevare o ampliare l'edificio;
 - b. apportare incrementi dei carichi superiori al 20%;
 - c. trasformare la struttura dell'edificio;
 - d. effettuare innovazioni o sostituzioni che modifichino il comportamento globale dell'edificio.
5. Per quanto attiene gli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico in edifici o manufatti di carattere monumentale o aventi, comunque, interesse archeologico, storico o artistico restano ferme le disposizioni del Dlgs. N. 490/1999.

Art. II/73 - Recupero abitativo del sottotetto (R9)

1. Sono interventi di recupero abitativo del sottotetto, quelli interventi finalizzati a recuperare e riutilizzare ad uso abitativo, negli edifici residenziali, i sottotetti non già utilizzati come abitazione, senza che ciò comporti alcuna modificazione delle altezze, delle linee di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto. Nei sopradetti interventi è richiesto il rispetto delle seguenti condizioni:
 - Ai sensi della L.R. n° 19/2002, è richiesta un'altezza interna di piano maggiore o uguale a 2,20mt.
 - minimo rapporto illuminante (aperture in falda / pavimento) pari a 1/16;
 - almeno un'apertura illuminante verticale nei locali di soggiorno, salvo che si tratti di edificio portatore di vincolo;
 - parcheggi pertinenziali P3.



Capitolo II/VII - DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO PER TRASFORMAZIONE

Art. II/74 - Ristrutturazione edilizia (T1)

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
3. Si ricomprendono nell'ambito degli interventi ristrutturativi anche la demolizione e fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
4. Ove la disciplina urbanistica lo consenta, la ristrutturazione può comportare aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici, o mutamento di destinazione d'uso.

Art. II/75 - Opere interne (T3)

1. Sono opere interne quelle che:
 - a) non modificano la sagoma, la copertura ed i prospetti dell'edificio;
 - b) non comportano aumento di superficie utile o di o di volume utile, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne;
 - c) non aumentano le unità immobiliari né il loro carico urbanistico;
 - d) non recano pregiudizio alla struttura statica dell'edificio
 - e) non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela.
2. Gli interventi non possono costituire un insieme sistematico e correlato su più unità immobiliari, atto a comportare una completa trasformazione dell'unità edilizia, tale da configurare una ristrutturazione.



Art. II/76 – Adeguamento funzionale (T4)

1. Sono di adeguamento funzionale le trasformazioni che integrano opere interne e/o di manutenzione straordinaria con modificazioni dei prospetti intese ad adeguare gli accessi e le finestrate all'organizzazione distributiva interna dell'unità immobiliare o con modificazione delle partizioni poste tra unità immobiliari adiacenti, ove non comportino aumento del carico urbanistico
2. L'adeguamento funzionale con carattere di sistematicità è da classificare come ristrutturazione
3. Sugli immobili soggetti a vincolo conservativo le trasformazioni di adeguamento funzionale devono uniformarsi alle modalità specificamente prescritte all'art.8 delle N.T.A. per il restauro e risanamento conservativo e per la riqualificazione e ricomposizione tipologica.

Art. II/77- Eliminazione delle barriere architettoniche (T5)

1. Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli volti a garantire l'accessibilità, l'adattabilità, la vivibilità degli edifici pubblici, degli edifici privati e degli edifici privati aperti al pubblico sulla base del D.P.R. n. 380/2001.
2. Sono soggetti ad attività edilizia libera gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
3. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al Dlgs. n. 490/1999, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni di altre Amministrazioni da acquisirsi attraverso la Conferenza di servizi, nonché il provvedimento finale, non possano essere concesse per il mancato rilascio del nulla osta delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisorie di cui all'art. 7 del D.P.R. n. 164/1956, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

Art. II/78 - Installazione di impianti tecnologici (T6)

1. Sono interventi di installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti, quelli che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme in materia di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica, e di economicità di funzionamento, quando eccedano gli interventi di mera manutenzione.
2. Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici, come definiti dal presente regolamento.
3. Nel caso di insediamenti produttivi, i sopradetti interventi comprendono anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. n° 1918 del 16/11/1977, quando siano funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, nè di superficie utile nè di volume utile.

Art. II/79 - Realizzazione di parcheggi pertinenziali ad immobili esistenti (T7)

1. Sono interventi di realizzazione di parcheggi pertinenziali ad immobili esistenti quelli volti a dotare gli edifici esistenti dei parcheggi e/o autorimesse privati necessari per il soddisfacimento dei minimi standard richiesti, ricavandoli nel piano terreno dei fabbricati, nel piano interrato degli stessi o, comunque, nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato.
2. Tali parcheggi, la cui realizzazione non comporta aumento di superficie utile nè di volume utile, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, con la conseguente nullità dei relativi atti di cessione, ai sensi del comma quinto dell'art. 9 della L. n. 122/1978.

Art. II/80 - Ristrutturazione urbanistica (T8)

1. Sono di ristrutturazione urbanistica le trasformazioni rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche la modificazione del disegno dei lotti, degli



isolati e della rete stradale, risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

2. Tali interventi si attuano esclusivamente mediante piano di recupero, piano particolareggiato o strumento urbanistico equivalente in conformità alle specifiche previsioni dell'art. 21 delle N.T.A. della Variante al P.R.G.

Art.II/81 - Demolizione e recupero del sedime (T9)

1. Sono interventi di demolizione e recupero del sedime quelli che - indipendentemente dalla realizzazione di nuove costruzioni - sono finalizzati a rimuovere manufatti preesistenti, anche per recuperarne il sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale. Detti interventi comprendono anche le demolizioni di superfetazioni edilizie.
2. La demolizione è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio esistente ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo conservativo.



Capitolo II/VIII - DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

Art. II/82 – Interventi di nuova costruzione (C3)

1. Sono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che non configurano manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; sono comunque da considerarsi tali:
 - a. nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente
 - b. interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune
 - c. realizzazione di infrastrutture ed impianti anche per pubblici servizi che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato
 - d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione
 - e. l'installazione di manufatti leggeri anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo
1. gli interventi pertinenziali che le N.T.A, in relazione a zonizzazione e pregio ambientale e paesaggistico delle aree qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale
2. la realizzazione di depositi di merci e materiale, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

Art. II/83 - Demolizione e ricostruzione (C1)

1. Si definiscono di demolizione e ricostruzione gli interventi che comportano la demolizione di un edificio preesistente e la contestuale costruzione di un nuovo



diverso edificio, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, in esecuzione di un'unica Permesso a Costruire.

2. Tale intervento non costituisce ristrutturazione edilizia.

Art. II/84 - Ampliamento di edificio esistente (C2)

1. Sono di ampliamento di edificio esistente le trasformazioni intese ad ingrandire una costruzione esistente con la creazione di superficie utile e/o volume aggiuntivi, realizzati mediante organiche addizioni orizzontali e/o verticali. L'ampliamento può essere associato ad ogni altra trasformazione edilizia, ad eccezione del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo
2. L'ampliamento senza aumento di carico urbanistico è consentito, salvo specifico divieto, su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo
3. L'ampliamento senza aumento di carico urbanistico nel caso di abitazioni e delle altre unità immobiliari dichiarate agibili entro il 3 marzo 1989 ed aventi destinazioni C/1, C/2, C/3, D/1, D/7, D/8, può avvenire alle condizioni di cui all'art. 22.8, commi 4 e 5 delle N.T.A. della Variante al P.R.G.

Art. II/85 - Attrezzatura del territorio (C4)

1. Sono interventi di attrezzatura del territorio quelli rivolti alla manutenzione, al ripristino, all'adeguamento, ed alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione generale e, comunque, di ogni altra attrezzatura tecnica e tecnologica che serve il territorio (urbano ed extraurbano), comprese anche le opere infrastrutturali diffuse di cui all'art. 22.14 N.T.A. della variante al P.R.G.
2. Gli interventi di attrezzatura del territorio sono realizzati dagli organi istituzionalmente competenti per le opere pubbliche di cui trattasi, nonché dagli enti e dalle aziende concessionarie, oppure da privati che abbiano stipulato la relativa convenzione con il Comune, nel rispetto degli eventuali piani comunali.



Art. II/86 - Modificazione del suolo (C5)

1. Sono interventi di modificazione del suolo quelli che comportano modifiche morfologiche ed altimetriche del territorio – quali:
 - a. prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica
 - b. occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero e, comunque, accumulo o assestamento di materiali solidi di qualunque genere
 - c. abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria
 - d. opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere .
2. Non fanno parte degli interventi di modificazione del suolo le modifiche connesse alle attività produttive agricole, alla coltivazione di cave e torbiere, alle sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e al consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

Art. II/87 - Depositi a cielo aperto (C6)

1. Sono interventi di deposito a cielo aperto quelli volti a realizzare occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero e, comunque, accumulo o assestamento di materiali solidi di qualunque genere
2. Non fanno parte degli interventi di deposito a cielo aperto le discariche pubbliche e quelle che rientrano fra gli interventi di demolizione di rottami.

Art. II/88 - Costruzioni temporanee (C7)

1. Sono costruzioni temporanee, facilmente rimuovibili, quelle destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano, ivi comprese le estensioni stagionali all'aperto dei pubblici esercizi di somministrazioni di alimenti e bevande.



2. Non sono costruzioni temporanee le strutture destinate esclusivamente ad attività stagionali, quali, ad esempio gli esercizi all'aperto di pubblico spettacolo e di somministrazione di alimenti e bevande, la cui realizzazione è, pertanto, sottoposta all'ordinario regime delle trasformazioni edilizie.
3. La realizzazione di manufatti aventi le caratteristiche di precarietà strutturale e funzionale in quanto destinati ad attività e manifestazioni di carattere temporaneo e limitato nel tempo, con durata, comunque, non superiore a sei mesi, e soggetta alla sola autorizzazione amministrativa all'esercizio dell'attività, quando prescritta. Al termine i manufatti debbono essere sempre rimossi.
4. L'autorizzazione all'esercizio dell'attività viene rilasciata previo parere del Settore Gestione Controlli, nonché degli altri settori competenti ed a condizione che il richiedente si obblighi, con atto unilaterale, a demolire la costruzione ed eseguire le sistemazioni eventualmente necessarie entro il termine fissato. A quest'ultimo scopo, il medesimo dovrà prestare, all'atto del rilascio della predetta autorizzazione, congrue garanzie finanziarie.
5. Il termine di durata massima di cui al precedente comma 3) non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, nè alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'Art. 24 della L. n° 104/1992.
6. Allo scadere del termine, l'area di sedime della costruzione temporanea deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente sistemata.

Art. II/89 - Arredo urbano (C8)

1. Si definiscono interventi di arredo urbano quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.
2. Rientrano nell'arredo urbano, anche in relazione al loro impatto visivo ed eventualmente al parere espresso dalla C.E.:



- a. monumenti, lapidi e cippi commemorativi,
 - b. fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici,
 - c. insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari,
 - d. pensiline, cabine e box di pubblico servizio,
 - e. apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici,
 - f. costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili, prive di copertura,
 - g. tende di copertura, aggettanti o altrimenti sostenute,
 - h. sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggi biciclette, ecc.
3. Gli interventi di arredo urbano, ad eccezione di quelli che non siano contenuti in piani o progetti dell'Amministrazione comunale, sono sottoposti al regime abilitativo connesso al tipo di intervento.

Art. II/90 - Allestimento del verde (C9)

1. Gli interventi di allestimento del verde riguardano le sistemazioni a parco e giardino - ivi compresi i cortili con presenza di verde- quando avvengano in maniera autonoma (non facente parte, cioè, di una più complessa opera edilizia regolata da una specifica procedura), e, classificate come tali nel relativo Piano comunale, siano, tuttavia rilevanti per dimensione ed impatto visivo-paesaggistico.
2. Quando tali interventi sono parte integrante di un'opera edilizia ne sono sottoposti al relativo regime abilitativo.

Art. II/91 - Campi per attività sportive e ricreative (C10)

1. Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purché del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare, purché senza incremento di volumetria.

2. Di tali interventi fanno parte anche le piscine del tutto e permanentemente scoperte.

Art. II/92 - Recinzioni, passi carrai e rampe (C11)

1. Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati dall'art. 22 del D. Lgs. N. 285/1992 (Codice della strada) e dal relativo Regolamento, e sue successive modifiche ed integrazioni.
2. Le recinzioni prospicienti le proprietà pubbliche, anche a carattere murario, non possono eccedere l'altezza di mt. 2.50, in ragione di una parte muraria inferiore di altezza non superiore a 1.00 m e una ringhiera superiore che si elevi fino a un massimo di 1,50 m; sono escluse da tale limitazione i casi che, per specifiche norme di sicurezza, richiedano un'altezza maggiore.
3. Sono soggette ad attività edilizia libera le recinzioni a rete che dividono internamente le proprietà.
4. Le recinzioni che non presentano le caratteristiche di cui al presente articolo sono da considerare nuovi impianti.
5. A confine di strade prive di marciapiede, le recinzioni dei nuovi edifici dovranno rispettare una distanza dalla carreggiata di progetto non inferiore a mt. 1,50, ed, in corrispondenza degli incroci, uno smusso circolare di raggio non inferiore a mt. 2,00. In tal caso l'area dell'arretramento è computabile come superficie di urbanizzazione primaria.
6. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.
7. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento di almeno 5 mt. dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento, quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello, può essere ri-

dotto a 3 mt, previa autorizzazione comunale, ai sensi del 4° comma dell'art. 46 D.P.R. n° 495/92 modificato e integrato con D.P.R. n° 610/96.

8. In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano di almeno 4 mt. che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

Art. II/93 - Opere cimiteriali (C12)

1. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria o del Piano di attuazione dell'area cimiteriale.
2. Le opere di edilizia funeraria gentilizia (tombe a sterro, edicole, ecc...) sono sottoposte alle procedure autorizzative degli Organismi edilizi.

Art. II/94 - Distribuzione automatica di carburante (C13)

1. Gli interventi riguardanti distributori automatici di carburante sono regolati dal D. Lgs. n° 32/1998, come modificato dal D. Lgs n° 346/1999 e successivi aggiornamenti.
2. Gli interventi di distribuzione di carburante sono sottoposti al parere vincolante del competente organo dell'Amministrazione Provinciale, successivamente, ad autorizzazione amministrativa, per quanto riguarda le sole apparecchiature di erogazione e di prepagamento
3. Gli impianti comprendenti anche pensiline, spogliatoi, servizi igienici, nonché eventuali fabbricati complementari sono soggetti al regime abilitativo connesso al tipo di opere.

Art. II/95 – Demolizioni e smaltimento inerti (C14)

1. Gli interventi di costruzione e manutenzione che producano materiali di risulta ed inerti sono regolati dall'ordinanza n.1495 del 03.07.2001 del Commissario delegato all'emergenza ambientale della Regione Calabria, o a leggi o norme che a tale ordinanza dovessero seguire.



Art. II/96 - Coltivazione di cave (C15)

1. Gli interventi di coltivazione di cave e di attività estrattive in genere, sono regolati dai relativi strumenti di pianificazione sovracomunale e comunale.
2. Gli interventi di coltivazione di cave sono sottoposti ad autorizzazione del Sindaco, esclusivamente nelle aree previste dal Piano delle attività estrattive, su parere della Commissione Tecnica regionale per le attività estrattive, e previa stipula di apposita convenzione onerosa. Eventuali manufatti complementari, dovranno essere sottoposti alle specifiche procedure abilitative.

Art. II/97 - Campeggi (C16)

1. Gli interventi di allestimento di campeggi, come pure quelli di allestimento dei campi-nomadi, sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale.
2. Gli interventi del presente articolo sono sottoposti alle procedure abilitative proprie dei manufatti che comprendono.

Art. II/98 - Occupazione di suolo pubblico (C17)

1. L'occupazione di suolo pubblico è disciplinata dal D.Lgs. n° 285/1992 e dai DD.LLggss. n° 507/1993 e n. 446/1997, a seconda della classificazione del Comune, ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche.
2. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono:
 - a. permanenti, quando l'occupazione ha una durata non inferiore a un anno;
 - b. temporanei, quando l'occupazione ha una durata inferiore a un anno.
3. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono consentiti previo rilascio di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico e pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico o del canone istituito dal Comune; quando comportino opere edilizie la cui consistenza lo richieda, sono sottoposti al regime abilitativo proprio delle stesse.



Art. II/99 - Impianti di pubblicità o propaganda (C18)

1. Gli impianti di pubblicità o propaganda, su suolo pubblico o privato, sono disciplinati dal D.P.R. n° 495/1992 e successive modificazioni ed integrazioni (Codice della strada), dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, dal relativo Regolamento comunale, nonché dalle prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
2. Gli interventi sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, subordinatamente all'acquisizione del parere o autorizzazione della competente autorità quando riguardino immobili soggetti a vincolo di tutela, nonché all'approvazione dell'Ente proprietario della strada.



Capitolo II/IX - DEI PARCHEGGI

Art. II/100 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1)

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici o, comunque, di uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.
2. I parcheggi fanno parte della superficie di urbanizzazione primaria e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.
3. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi gravano sugli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico e con i requisiti fissati dalle N.T.A. della Variante al P.R.G.
4. Ai fini della distanza dal confine di zona, non si tiene conto dei parcheggi di urbanizzazione primaria, facendosi, invece, riferimento solo al limite della sede stradale.

Art. II/101 - Parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2)

1. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale, all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
2. I parcheggi di urbanizzazione secondaria fanno parte della superficie di urbanizzazione secondaria, e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi urbanistici preventivi, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.



3. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione secondaria gravano sugli interventi urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico, fissato dalle N.T.A. della Variante al P.R.G..
4. Ai fini della distanza dal confine di zona, non si considera il parcheggio di urbanizzazione secondaria come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.

Art. II/102 - Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (P3)

1. I parcheggi di pertinenza degli edifici, sono quelli posti al servizio di singoli edifici: le dotazioni ed i relativi requisiti sono fissati al capo 81 delle N.T.A della Variante al P.R.G..
2. Le autorimesse di pertinenza sono quelle poste al servizio dei singoli edifici; le dotazioni ed i relativi requisiti sono fissati dalle N.T.A. della Variante al P.R.G..
3. I parcheggi non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, con la conseguente nullità di eventuali atti di cessione.

Art. II/103 – Parcheggi pubblici o di uso pubblico (P4)

1. I parcheggi pubblici o di uso pubblico sono, oltre a quelli previsti e disciplinati dalla L. n. 122/1989, quelli, che, sulle aree individuate come “parcheggi” con apposita simbologia di Piano Regolatore, possono essere realizzati per iniziativa pubblica e/o privata.
2. Tali parcheggi possono essere “a raso”, fuori terra, o sotterranei.
3. La misura ed i requisiti dei parcheggi pubblici o di uso pubblico fuori terra sono previsti e disciplinati dalle N.T.A. della Variante al P.R.G.

Capitolo II/X - DELLE LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

Art. II/104 – Significato di lottizzazione

1. Sono lottizzazioni di terreno:
 - a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;
 - b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione nè in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali, anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;
 - c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
 - d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
 - e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati nè in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;
 - f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.
2. In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione Comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di Permesso a Costruire, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.



Art. II/105 - Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

1. I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, salvo che, nei contratti stessi, sia inserita la seguente dichiarazione: *l'acquirente è a conoscenza che il terreno acquistato non è compreso in una lottizzazione autorizzata e, pertanto, detto terreno non può essere utilizzato a scopo di edificazione diretta.*

Art. II/106 - Redazione dei progetti di lottizzazione

1. I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi Professionali, nonché, ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

Art. II/107 - Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

1. I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Responsabile del Settore Urbanistico progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.
2. A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati i seguenti documenti:
 - A) il progetto, in sei copie, composto dei seguenti elaborati tecnici:
 - a) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:
 - le analisi e le ricerche svolte;
 - la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;

- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
- b)** la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
- c)** la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:
 - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
 - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
 - le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;
- d)** il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
- e)** il progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie.
- f)** gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 o 1:1000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
- g)** le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;
- h)** la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;
- i)** studio geologico.

- B) Lo schema di convenzione che deve essere stipulata tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.
- C) Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e s'impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

Art. II/108 - Contenuto delle convenzioni

1. La convenzione deve prevedere essenzialmente:
 - a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
 - c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;
 - d) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.
2. Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di localizzazione degli edifici oggetto di intervento.

Art. II/109 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità

1. Il Responsabile del Settore urbanistico, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Urbanistico-Edilizia, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, decide l'accoglimento o il motivato rigetto.
2. Il progetto di lottizzazione meritevole di accoglimento ed il relativo schema di convenzione sono sottoposti dal Sindaco all'esame del Consiglio Comunale su proposta del Responsabile del Settore Urbanistico del Comune.
3. Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente il nulla-osta alla lottizzazione nonché l'approvazione della deliberazione consiliare, il Responsabile del Settore Urbanistico procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.
4. La convenzione, una volta approvata con deliberazione consiliare nei modi e termini di legge e divenuta esecutiva, è trascritta a cura e spese del lottizzante. Successivamente il Responsabile del Settore Urbanistico rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

Art. II/110 - Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione

1. Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.
2. Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.
3. Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.
4. Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti

elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo-base di urbanizzazione.

Art. II/111 - Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni

1. Per la domanda ed il rilascio dei Permessi a Costruire, nell'ambito della lottizzazione autorizzata, si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento.

Art. II/112 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

1. Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli allacciamenti È il lottizzante è tenuto a presentare in Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato con la convenzione a eseguire.
2. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall'art.4 del presente Regolamento.
3. Durante la esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. II/113 - Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

1. L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

Art. II/114 - Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione

1. Nella convenzione vengono precisate le penalità per inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.



2. Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.
3. Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Responsabile del Settore Urbanistico e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.
4. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. II/115 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio

1. Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano di lottizzazione convenzionata, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo, ai sensi del precedente articolo 109, sono tenuti a presentare al Comune il progetto del piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito nelle N.T.A. della Variante al PRG.
2. Decorso inutilmente il termine il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.
3. Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Responsabile del Settore Urbanistico ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.
4. Il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite dai precedenti articoli.

5. Ad approvazione avvenuta, il Comune può procedere alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano di lottizzazione convenzionata.
6. Tale procedura può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine assegnato il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.



Capitolo II/X - DEGLI ATTI ABILITATIVI

Art. II/116 – Interventi edilizi e atti abilitativi

1. Gli interventi edilizi di cui ai Capitoli II/V, II/VI, II/VII, II/VIII e II/IX del presente Regolamento, riportati nella Tabella allegata al presente Regolamento, sono soggetti agli atti abilitativi a fianco di ciascuno indicati.
2. La medesima tabella ha carattere meramente ricognitivo della disciplina vigente
3. Qualora sopravvenute modifiche normative comportassero variazioni dei titoli abilitativi corrispondenti agli interventi edilizi descritti, si provvederà all'aggiornamento della tabella mediante determinazione dirigenziale.



Capitolo II/XI - DEGLI USI URBANISTICI

Art. II/117 - Usi residenziali (1)

1. Abitazioni private (1.1.): questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali; ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non eccedano il 30% della SU, con un tetto massimo di 30 mq. Corrisponde alle categorie catastali del Gruppo A, ad eccezione di A/10.
2. Abitazioni collettive (1.2.): questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari. Corrisponde alle categorie catastali B/1 e B/7.

Art. II/118 - Usi sociali a livello di quartiere (2)

1. Asili nido e scuole materne (2.1.): l'uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici che privati. Corrisponde alla categoria catastale B/5.
2. Scuole dell'obbligo (2.2.): l'uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private. Corrisponde alla categoria catastale B/5.
3. Servizi collettivi di quartiere (2.3.): l'uso comprende i vari servizi pubblici - o comunque di uso pubblico - a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili. Corrisponde alle categorie catastali B/4, B/6 ed eventualmente A/9.
4. Servizi religiosi (2.4.): l'uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive. Corrisponde alla categoria catastale E/7, ed eventualmente B/7.
5. Attrezzature del verde (2.5.): l'uso comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; nell'uso possono essere

comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici di U2. Corrisponde alla categoria catastale C/4, ed eventualmente C/5.

Art. II/119 - Usi terziari diffusi (3)

1. Negozi e botteghe (3.1.): questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio e le botteghe dell'artigianato di servizio, nonché i piccoli laboratori artigiani (con esclusione del servizio-auto), che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali. Corrisponde alle categorie catastali C/1 e C/3.
2. Pubblici esercizi (3.2.): questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico. Corrisponde alla categoria catastale C/1.
3. Uffici e studi (3.3.): questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico. Corrisponde alle categorie catastali A/10 e D/5.

Art. II/120 - Usi terziari specializzati (4)

1. Attrezzature amministrative e direzionali (4.1.): questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico. Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4 e D/5.
2. Attrezzature commerciali integrate (4.2.): questo uso comprende le maggiori attrezzature commerciali, di tipo tradizionale o a libera vendita, organizzate in forma di centro commerciale concentrato e integrato, e comunque tutte quelle aventi SU > 400 mq.; in tale centro, per il suo carattere integrato, possono essere comprese anche altre attività terziarie complementari, con esclusione del



- commercio all'ingrosso. Corrisponde alle categorie catastali C/1, C/2, C/3, D/8, ed eventualmente E/4.
3. **Attrezzature espositive (4.3.):** questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo. Corrisponde alla categoria catastale D/8.
 4. **Attrezzature ricettive (4.4.):** questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari. Corrisponde alla categoria catastale D/2.
 5. **Attrezzature per l'istruzione superiore (4.5.):** questo uso comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari. Corrisponde alla categoria catastale B/5.
 6. **Attrezzature sociosanitarie (4.6.):** questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere. Corrisponde alle categorie catastali B/2, B/3 e D/4.
 7. **Attrezzature culturali (4.7.):** questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere. Corrisponde alla categoria catastale B/6.
 8. **Attrezzature per lo spettacolo (4.8.):** questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo. Corrisponde alla categoria catastale D/3.
 9. **Attrezzature sportive-ricreative (4.9.):** questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo. Corrisponde alle categorie catastali C/4 e D/6.

10. **Attrezzature per la mobilità (4.10.):** questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 nè pertinenziali), ed i relativi servizi complementari. Corrisponde alle categorie catastali C/6, E/1, E/2, E/3, ed eventualmente E/4.
11. **Attrezzature tecniche e tecnologiche (4.11.):** questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio. Corrisponde alle categorie catastali E/3, E/4, E/5, E/6, E/8, ed eventualmente E/9.

Art. II/121 - Usi produttivi urbani (5)

1. **Laboratori artigiani (5.1.):** questo uso comprende i laboratori e gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili; ne fanno parte anche le abitazioni di custodia come disciplinate dall'art. 36.2 co. 3 N.A. del P.R.G. Corrisponde alla categoria catastale D/1.
2. **Impianti industriali (5.2.):** questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1., con tutti i relativi servizi accessori e complementari; ne fanno parte anche le abitazioni di custodia. Corrisponde alle categorie catastali D/1, D/7, ed eventualmente D/9.
3. **Terziario produttivo avanzato (5.3.):** questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc.. Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4, B/5, C/3, D/5, ed eventualmente D/7 e D/8.
4. **Magazzini e depositi (5.4.):** questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi. Corrisponde alle categorie catastali C/2, C/7 e B/8.



Art. II/122 - Usi produttivi agricoli (6)

1. Abitazioni agricole (6.1.): questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di operatore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto, nonché dagli altri soggetti indicati dalle N.T.A. del P.R.G. , oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori; possono essere compresi locali definibili come strutture. Corrisponde alle categorie catastali F/1 ed F/16.
2. Servizi agricoli (6.2.): questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo. Corrisponde alla categoria catastale F/2, F/5 ed F/14.
3. Allevamenti aziendali (6.3.): questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata, ed il carico zootecnico complessivo non supera i 40 q. di peso vivo per ha. di S.A.U.. Corrisponde alle categorie catastali F/3, F/4 ed F/6.
4. Impianti zootecnici intensivi (6.4.): questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando non hanno un carattere aziendale come nel caso 6.3., ma piuttosto un carattere industriale. Corrisponde alle categorie catastali F/7, F/8 ed F/9.
5. Impianti agroalimentari (6.5.): questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti. Corrisponde alla categoria catastale F/10
6. Impianti tecnici complementari (6.6.): questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, (categoria catastale F/10) e rimesse per macchine di contoterzisti, e simili. (categoria catastale F/15) .

7. Serre fisse (6.7.): questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche. Corrisponde alla categoria catastale F/11.
8. Allevamenti ittici (6.8.): questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticultura, con le relative infrastrutture di supporto. Corrisponde alla categoria catastale G/20.
9. Lagoni di accumulo liquami (6.9.): questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione. Corrisponde alla categoria catastale F/12.

Art. II/123 - Usi speciali (7)

1. Infrastrutture per il territorio (7.1.): questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.
2. Opere di salvaguardia ecologico-ambientale (7.2.): questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico.
3. Orti urbani (7.3.): questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.
4. Distributori di carburante e servizi-auto (7.4.): questo uso comprende le stazioni di servizio e i distributori di carburante al servizio diretto della rete stradale, nonché le piccole attività complementari di assistenza, pronto servizio e ristoro dell'automobilista, in quanto collegate; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge (anche in relazione al tipo di carburante). Corrisponde alla categoria catastale E/3.
5. Attività estrattive (7.5.): questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è re-

golato dalla specifica normativa di legge e dal relativo Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.).

6. Campeggi e campi nomadi (7.6.): questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in abitazioni improprie e precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.
7. Allestimenti cimiteriali (7.7.): questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge. Corrisponde alle categorie catastali B/7 ed E/8.
8. Usi civici (7.8.): questo uso comprende tutte le attività svolte nell'ambito degli usi civici, secondo le procedure stabilite dalle norme di legge e dalle altre disposizioni vigenti in materia, nonché gli usi pubblici di fatto, consolidati

Nota: QUANTO NON PREVISTO NELL'ARTICOLATO DELLA PARTE II DEL PRESENTE R.E., DEVE INTENDERSI INTEGRATO E CHIARITO, DAL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380, DEFINITO "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA"

