

**REGIONE SICILIANA
PROVINCIA REGIONALE DI PALERMO
COMUNE DI BOLOGNETTA**

**REVISIONE GENERALE DEL
PIANO REGOLATORE GENERALE,
PRESCRIZIONI ESECUTIVE, REGOLAMENTO EDILIZIO
AI SENSI DELLA L.R. 27/12/1978 N. 71 E SS.MM.II.**

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Palermo li 29 Maggio 2009

Il Progettista
Dott. Arch. Carmelo Caprì

INDICE

NORME DI PRINCIPIO PARTE I

TITOLO I - OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Articolo 1	Obiettivi	pag. 8
------------	-----------	--------

TITOLO II - PRINCIPI

Articolo 2	Autonomia normativa	pag. 8
Articolo 3	Competenze	pag. 8
Articolo 4	Principi	pag. 8
Articolo 5	Rapporti tra Settori dell'Amministrazione Comunale	pag. 9
Articolo 6	Soggetti pubblici e privati coinvolti nel processo edilizio	pag. 9

TITOLO III - DEFINIZIONI DEGLI OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI E INTERVENTI

CAPO I - OGGETTI EDILIZI

Articolo 7	Definizioni	pag. 10
------------	-------------	---------

CAPO II - DEFINIZIONE ED APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

SEZIONE I - DEFINIZIONI

Articolo 8	Superficie Territoriale (St)	pag. 11
Articolo 9	Superficie Fondiaria (Sf)	pag. 11
Articolo 10	Superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa)	pag. 11
Articolo 11	Superficie accessoria (Sa)	pag. 11
Articolo 12	Superficie di tettoie e silos	pag. 13
Articolo 13	Ulteriori specificazioni, relative alla misurazione di superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa), comuni a tutte le funzioni	pag. 13
Articolo 14	Specificazioni relative alle superfici esistenti	pag. 14
Articolo 15	Intervento di recupero dei volumi esistenti (REV)	pag. 15
Articolo 16	Volume totale (Vt) e volume utile (Vu)	pag. 15
Articolo 17	Altezza utile dei vani	pag. 16
Articolo 18	Superficie di vendita (Sv)	pag. 16
Articolo 19	Sagoma planivolumetrica (o fondamentale)	pag. 16
Articolo 20	Altezza di ciascuna fronte di fabbricato (Hf)	pag. 16
Articolo 21	Area di sedime	pag. 17
Articolo 22	Superficie coperta (Sc)	pag. 17
Articolo 23	Rapporto massimo di copertura	pag. 17
Articolo 24	Superficie verde con permeabilità profonda	pag. 17
Articolo 25	Piani	pag. 17

SEZIONE II - DISTANZE E ALTEZZE

Articolo 26	Calcolo delle distanze	pag. 18
Articolo 27	Distanze minime dai confini di proprietà e dalle zone a destinazione pubblica	pag. 18
Articolo 28	Distanze minime dalle strade	pag. 19
Articolo 29	Distanze minime dalle strade fuori dal centro abitato	pag. 19

Articolo 30	Distanze minime dalle strade in centro abitato	pag. 20
Articolo 31	Distanze minime tra edifici	pag. 21
Articolo 32	Deroghe alle distanze	pag. 22
Articolo 33	Diritti dei terzi	pag. 23

SEZIONE III - POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DELLE AREE

Articolo 34	Potenzialità edificatoria delle aree	pag. 23
-------------	--------------------------------------	---------

CAPO III - INTERVENTI

Articolo 35	Definizione degli interventi	pag. 23
Articolo 36	Manutenzione ordinaria (RE1)	pag. 24
Articolo 36a	Opere interne	pag. 25
Articolo 37	Manutenzione straordinaria (RE2)	pag. 27
Articolo 38	Restauro risanamento conservativo, adeguamento funzionale (RE3)	pag. 28
Articolo 39	Ristrutturazione edilizia (RE4)	pag. 29
Articolo 40	Ristrutturazione urbanistica	pag. 30
Articolo 41	Cambio della destinazione d'uso (CD)	pag. 30
Articolo 42	Cambio della destinazione d'uso senza opere	pag. 30
Articolo 43	Nuova costruzione (NC)	pag. 30
Articolo 44	Depositi di materiali a cielo aperto	pag. 31
Articolo 45	Scavi e reinterri	pag. 31
Articolo 46	Demolizioni e opere di demolizione	pag. 31
Articolo 47	Interventi per manufatti stagionali	pag. 32
Articolo 48	Opere di arredo urbano	pag. 32

TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO E RELATIVE DOTAZIONI

SEZIONE I - DOTAZIONI DI PARCHEGGI E VERDE

Articolo 49	Disciplina dei parcheggi	pag. 32
Articolo 50	Parcheggi di interesse territoriale	pag. 33
Articolo 51	Parcheggi di zona	pag. 33
Articolo 52	Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici	pag. 33
Articolo 53	Parcheggi privati	pag. 33
Articolo 54	Altre tipologie di Parcheggi	pag. 34
Articolo 55	Disciplina del verde	pag. 35
Articolo 56	Verde pubblico interesse territoriale (V ₁)	pag. 35
Articolo 57	Verde pubblico di zona (V ₂)	pag. 35
Articolo 58	Verde privato di vicinato (V ₃)	pag. 35

SEZIONE II - DESTINAZIONI D'USO

Articolo 59	Criteri generali relativi agli usi	pag. 35
Articolo 60	Criteri generali relativi al cambio di destinazione d'uso degli immobili	pag. 36
Articolo 61	Realizzazione e cessione degli standard P ₃ e V ₃	pag. 36
Articolo 62	Monetizzazione degli standard	pag. 37
Articolo 63	Funzioni e usi	pag. 37
Articolo 64	Funzione abitativa (A)	pag. 38
Articolo 65	Funzione terziaria (B)	pag. 38
Articolo 66	Funzione produttiva (C)	pag. 41
Articolo 67	Funzione ricettiva (D)	pag. 42
Articolo 68	Funzione agricola (E)	pag. 42

TITOLO V - AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL'ABITARE

CAPO I

SEZIONE I - PRESCRIZIONI COMUNI PER LE ZONE A, B1, B2 E C1

Articolo 69	Abbaini e lucernari	pag. 43
Articolo 70	Coperture	pag. 43
Articolo 71	Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori e ascensori	pag. 43
Articolo 72	Sporti e aggetti di gronda	pag. 44
Articolo 73	Canali di gronda e pluviali	pag. 44
Articolo 74	Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile	pag. 44
Articolo 75	Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici	pag. 45
Articolo 76	Composizione architettonica e finitura delle facciate	pag. 45
Articolo 77	Serramenti esterni	pag. 46
Articolo 78	Insegne ed elementi di facciata	pag. 47
Articolo 79	Impianti tecnologici di facciata	pag. 47

SEZIONE II - PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER TIPOLOGIE DI EDIFICI

Articolo 80	Edifici di valore storico-architettonico	pag. 48
Articolo 81	Edifici di valore storico testimoniale con originaria destinazione agricola	pag. 49

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

SEZIONE I - PRESCRIZIONI PER LE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI (QUALITÀ E SICUREZZA)

Articolo 82	Criteri generali	pag. 50
Articolo 83	Elementi che aggettano dalle facciate	pag. 51
Articolo 84	Portici e marciapiedi	pag. 52
Articolo 85	Aperture dei sotterranei verso strada	pag. 53
Articolo 86	Illuminazione di strade e passaggi privati	pag. 53
Articolo 87	Mostre ed insegne	pag. 53

SEZIONE II - DISPOSIZIONI PER LA TOPONOMASTICA

Articolo 88	Numero civico dei fabbricati	pag. 53
Articolo 89	Numerazione interna	pag. 54
Articolo 90	Targhe collocate sui fabbricati	pag. 54

CAPO III - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Articolo 91	Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche	pag. 54
Articolo 92	Norme di riferimento e prescrizioni tecniche	pag. 55
Articolo 93	Interventi soggetti	pag. 55
Articolo 94	Documentazione ed elaborati tecnici	pag. 55
Articolo 95	Soluzioni tecniche alternative	pag. 56
Articolo 96	Dichiarazione di conformità	pag. 56
Articolo 97	Prescrizioni e deroghe	pag. 56

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

Articolo 98	Oggetto e finalità	pag. 57
Articolo 99	Campo di applicazione	pag. 57
Articolo 100	Alberature	pag. 57

Articolo 101	Realizzazione di opere edili private	pag. 58
Articolo 102	Danneggiamenti delle alberature in rapporto con gli interventi edilizi	pag. 58
Articolo 103	Reimpianti coattivi	pag. 59
Articolo 104	Aree e volumi di pertinenza	pag. 59
Articolo 105	Prescrizioni per la realizzazione di progetti edilizi e scelta delle specie vegetali	pag. 60
Articolo 106	Potenzialità edificatoria delle aree verdi	pag. 61
Articolo 107	Opere pubbliche e interventi sul verde pubblico	pag. 61

TITOLO VI - PROCESSO EDILIZIO

CAPO I - GESTIONE DEL PROCESSO EDILIZIO

Articolo 108	Compiti del Comune nel processo edilizio	pag. 61
--------------	------------------------------------------	---------

TITOLO VII - NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 109	Autotutela dell'Amministrazione	pag. 62
Articolo 110	Tolleranze costruttive	pag. 63
Articolo 111	Discrasie tra cartografia ed elaborati catastali	pag. 63
Articolo 112	Sanzioni amministrative pecuniarie per violazioni del presente regolamento	pag. 63
Articolo 113	Entrata in vigore	pag. 63
Articolo 114	Disposizioni transitorie	pag. 63

NORMATIVA DI DETTAGLIO PARTE II

TITOLO I - FASI DEL PROCESSO EDILIZIO

Articolo 1	Contenuti	pag. 65
Articolo 2	Processo edilizio	pag. 65
Articolo 3	Attività informativa	pag. 65
Articolo 4	Fasi del processo edilizio	pag. 65
Articolo 5	Attività di gestione	pag. 66
Articolo 6	Attività di controllo	pag. 66

TITOLO II - PROCEDURE ED ADEMPIMENTI

CAPO I - PROCEDURE FACOLTATIVE

Articolo 7	Richiesta di valutazione preventiva	pag. 67
------------	-------------------------------------	---------

CAPO II - PROCEDURE OBBLIGATORIE

Articolo 8	Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi	pag. 67
Articolo 9	Pareri, autorizzazioni, nulla osta obbligatori prima del conseguimento del titolo edilizio	pag. 68
Articolo 10	Conferenza dei servizi	pag. 68
Articolo 11	Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori	pag. 68

CAPO III - PROCEDIMENTI

Articolo 12	Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio	pag. 68
Articolo 13	Opere non soggette a titolo abilitativo	pag. 69
Articolo 14	Opere pubbliche o di interesse pubblico non soggette a titolo abilitativo	pag. 69
Articolo 15	Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria	pag. 69
Articolo 16	Disciplina della denuncia di inizio attività	pag. 70
Articolo 17	Denuncia Inizio Attività – Documentazione	pag. 71
Articolo 18	Controllo sulle opere soggette a denuncia di inizio attività	pag. 73
Articolo 19	Collaborazione da parte dei soggetti interessati	pag. 73
Articolo 20	Interventi soggetti a permesso di costruire	pag. 73
Articolo 21	Caratteristiche del permesso di costruire	pag. 74
Articolo 22	Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	pag. 74
Articolo 23	Richiesta di permesso di costruire – documentazione	pag. 75
Articolo 24	Elaborati grafici	pag. 76
Articolo 25	Efficacia del permesso di costruire	pag. 77
Articolo 26	Permesso di costruire in deroga	pag. 78
Articolo 27	Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.	pag. 78
Articolo 28	Opere soggette a titolo edilizio in deroga ai sensi della L. n. 122/1989	pag. 79

CAPO IV - ESECUZIONE DELL'OPERA E VARIANTI AL PROGETTO ORIGINARIO

Articolo 29	Esecuzione delle opere	pag. 79
Articolo 30	Richiesta e consegna di punti fissi – verifica del perimetro delle costruzioni	pag. 79
Articolo 31	Disciplina del cantiere	pag. 79
Articolo 32	Cautele per la salvaguardia dell'intorno	pag. 80
Articolo 33	Adempimenti successivi all'acquisizione del titolo e tempi di esecuzione delle opere	pag. 80
Articolo 34	Variazioni essenziali	pag. 80
Articolo 35	Variazioni minori in corso d'opera	pag. 81
Articolo 36	Dichiarazione di decadenza	pag. 81
Articolo 37	Cambi di intestazione	pag. 81
Articolo 38	Opere eseguibili d'urgenza	pag. 81

CAPO V - ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE

Articolo 39	Scheda tecnica descrittiva	pag. 82
Articolo 40	Certificato di conformità edilizia e agibilità	pag. 82
Articolo 41	Certificato di conformità edilizia e agibilità – documentazione	pag. 83
Articolo 42	Rilascio del certificato di agibilità	pag. 84

TITOLO III - DOCUMENTAZIONE RELATIVE AL PROCESSO EDILIZIO

Articolo 43	Deposito cemento armato – documentazione	pag. 84
Articolo 44	Deposito dichiarazioni di conformità ai sensi della L. n. 46/90 e ss.mm.ii.	pag. 85
Articolo 45	Deposito progetti degli impianti ai sensi della L. n. 46/90 e L. n. 10/91 e ss.mm.ii.	pag. 85
Articolo 46	Interventi urbanistici di iniziativa privata – Piani di lottizzazione – Documentazione prevista	pag. 86

TITOLO IV - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

CAPO I - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Articolo 47	Contributo di costruzione – definizione	pag. 87
Articolo 48	Interventi non soggetti al contributo afferente il costo di costruzione (CC)	pag. 88
Articolo 49	Versamento delle quote di contributo afferente il costo di costruzione	pag. 89

CAPO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Articolo 50	Opere di urbanizzazione primaria (U1)	pag. 90
Articolo 51	Opere di urbanizzazione secondaria (U2)	pag. 90
Articolo 52	Superficie di riferimento	pag. 90
Articolo 53	Determinazione degli oneri di urbanizzazione (U1 e U2)	pag. 91
Articolo 54	Versamento della quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione	pag. 91
Articolo 55	Interventi con riduzione della quota afferente l'onere di urbanizzazione secondaria	pag. 92
Articolo 56	Interventi non soggetti al contributo afferente gli oneri di urbanizzazione (U1 - U2)	pag. 93
Articolo 57	Contributo di costruzione (U1-U2-CC) per interventi parziali	pag. 94

CAPO III - CONTRIBUTO AFFERENTE LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

Articolo 58	Monetizzazione standard (P1 e V1)	pag. 94
-------------	-----------------------------------	---------

CAPO IV - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 59	Documentazione obbligatoria	pag. 94
Articolo 60	Arrotondamento di somme	pag. 95
Articolo 61	Mancato versamento del contributo di costruzione o di somme dovute ad altro titolo	pag. 95
Articolo 62	Restituzione del contributo di costruzione	pag. 95
Articolo 63	Interventi onerosi	pag. 95
Articolo 64	Disposizioni transitorie	pag. 95

TITOLO V - AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL'ABITARE

CAPO I - ELENCHI ALBERATURE

Articolo 65	Tabella delle specie arboree	pag. 96
-------------	------------------------------	---------

ALLEGATO 1		pag. 99
------------	--	---------

NORME DI PRINCIPIO

PARTE I

TITOLO I OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Articolo 1 Obiettivi

Il Regolamento individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia ed urbanistica, nel rispetto dei principi di semplificazione normativa e della semplificazione amministrativa.

TITOLO II PRINCIPI

Articolo 2 Autonomia normativa

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

Articolo 3 Competenze

1. Nel processo edilizio, così come definito dal successivo articolo 4 comma 2 delle presenti «*norme di principio*», sono coinvolte ed integrate le attività di soggetti privati, dei soggetti che esercitano funzioni di pubblico servizio, pubblica necessità, nonché coloro che esplicano funzioni pubbliche, secondo quanto stabilito dall'ordinamento giuridico.
2. In particolare, il Comune esercita le seguenti funzioni in materia edilizia:
 - a) emana gli atti a contenuto normativo e generale, nonché le disposizioni di dettaglio;
 - b) svolge il compito di verifica e di vigilanza sulla conformità del processo edilizio alle norme urbanistico-edilizie nazionali e locali;
 - c) facilita l'attività degli attori del processo edilizio anche in sede di accordi procedurali e di conferenza dei servizi;
 - d) promuove il coordinamento tra i soggetti pubblici e privati, anche in relazione alla sottoscrizione di accordi e protocolli, secondo i principi di semplificazione di cui alla legge ed al presente Regolamento;
 - e) garantisce il periodico aggiornamento delle norme istituendo a tale scopo una commissione di monitoraggio sull'applicazione della normativa, con il compito di elaborare anche proposte di revisione delle norme stesse e della loro applicazione;
 - f) garantisce l'informazione secondo quanto previsto dal presente Regolamento e dalle altre disposizioni vigenti in materia di diritto di informazione dei cittadini;
 - g) promuove secondo quanto previsto dall'ordinamento l'erogazione di servizi di consulenza tecnica ed amministrativa, d'intesa e secondo la richiesta da parte dei professionisti;
 - h) ispira la propria azione amministrativa ai principi di cui al successivo articolo 4 delle presenti «*norme di principio*».

Articolo 4 Principi

1. L'attività amministrativa disciplinata dal presente Regolamento è improntata ai seguenti principi:
 - a) sussidiarietà ed integrazione delle attività pubbliche e private;

- b) valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
 - c) ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
 - d) tutela dell'affidamento del privato;
 - e) semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa, anche nell'esercizio dei poteri di autotutela;
 - f) conservazione dell'atto amministrativo, anche attraverso la modifica dei contenuti dell'atto che non siano incidenti sulla struttura del medesimo;
 - g) valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
 - h) competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione;
 - i) sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento;
 - j) potenziamento delle informazioni ai cittadini ed alle categorie economiche e professionali.
2. Per "processo edilizio", ai fini del presente Regolamento si intende l'insieme di tutte le attività preordinate alla trasformazione strutturale e funzionale del territorio, naturale ed edificato, che inizia con l'accertamento della fattibilità dell'opera e si conclude con le verifiche finali sull'intervento effettuato.
3. I controlli e la vigilanza sull'attività edilizia vengono effettuati secondo gli indirizzi del Consiglio Comunale, gli orientamenti espressi dalla Giunta, i criteri fissati con determinazione dirigenziale. Il Consiglio può richiedere la presentazione di relazioni periodiche in ordine allo svolgimento e agli esiti dell'attività stessa.
4. Fatta salva l'ipotesi di errate o false rappresentazioni degli elementi di fatto, quando dalla formulazione del provvedimento siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.

Articolo 5

Rapporti tra Settori dell'Amministrazione Comunale

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

Articolo 6

Soggetti pubblici e privati coinvolti nel processo edilizio

1. I soggetti che attuano, secondo le indicazioni del presente Regolamento, la trasformazione strutturale e funzionale del territorio e dell'edificato sono i protagonisti del processo edilizio, individuato nell'articolo 4 comma 2.
2. Nel processo edilizio intervengono anche i soggetti esercenti servizi di pubblica necessità, fra i quali i progettisti, i tecnici rilevatori, i direttori dei lavori, i pubblici ufficiali.
3. Nella gestione del processo edilizio il Comune si avvale delle Aziende pubbliche e private aventi compiti di natura tecnica, strumentali e di consulenza, ed in particolare le Aziende

Sanitarie, l’Agenzia Regionale per l’Ambiente, l’Assessorato Regionale per il Territorio e l’Ambiente, l’Assessorato Regionale BB.CC.AA. e P.I. e gli altri soggetti indicati dalla legge e dal Regolamento.

4. Il Comune esercita poteri di direttiva e di coordinamento nei confronti dei soggetti di cui al precedente comma 3, nonché promuove la collaborazione con le Pubbliche Amministrazioni competenti nel processo edilizio e ne garantisce la partecipazione secondo quanto stabilito dalla legge e dal Regolamento.

TITOLO III DEFINIZIONI DEGLI OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI E INTERVENTI

CAPO I OGGETTI EDILIZI

Articolo 7 Definizioni

1. Per UNITÀ IMMOBILIARE si intende la più elementare aggregazione di vani edilizi ordinariamente coincidente con la partizione catastale, avente caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale.
2. Per EDIFICIO si intende un fabbricato avente autonomia strutturale e funzionale ed individuato da uno o più numeri civici.
3. Per ORGANISMO EDILIZIO si intende un’unità immobiliare o un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d’uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
 - a) Gli organismi edilizi sono costituiti da:
 - spazi di fruizione dell’utenza per attività principale;
 - spazi di fruizione dell’utenza per attività secondaria;
 - spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
 - locali e vani tecnici aperti o chiusi.
 - b) All’organismo edilizio possono essere associate pertinenze, relative alla singola unità immobiliare oppure comuni a più unità immobiliari. Tali pertinenze possono essere aperte o chiuse.
4. Per ISOLATO si intende un complesso di edifici circondato da strade;
5. Per EDIFICIO ESISTENTE o porzione di edificio si intende quello legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore delle presenti norme e per il quale sia stata comunicata la fine lavori.

CAPO II DEFINIZIONE ED APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

SEZIONE I DEFINIZIONI

Articolo 8
Superficie Territoriale (St)

Per superficie territoriale, alla quale applicare l'indice di utilizzazione territoriale Ut, si intende la superficie complessiva di un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale la Revisione Generale del PRG si attua mediante interventi urbanistici attuativi. Tale area è comprensiva della superficie fondiaria (Sf) e delle aree per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2), nonché di eventuali aree di rispetto o destinate a opere di urbanizzazione generale, siano esse esistenti o di progetto.

Articolo 9
Superficie Fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria, alla quale applicare l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), si intende la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale (St) con la detrazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2) e di altre eventuali superfici di cui all'articolo precedente.

Articolo 10
Superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa)

1. Le definizioni di Su ed Sa di cui ai punti e agli articoli successivi valgono ai fini della verifica della potenzialità edificatoria di un lotto.
2. La Su è la superficie che determina la variazione del carico urbanistico e comprende le parti degli edifici utilizzate per le funzioni fondamentali dell'attività che in esse si svolge.
3. La Su è assunta come riferimento nella definizione dell'indice di utilizzazione previsto dal PRG.
4. La Superficie utile esistente (Sue) è la superficie utile legittimamente esistente su un lotto derivante dall'attuazione di titoli edilizi.
5. Su e Sa vengono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
6. Si definisce Su la superficie di pavimento di tutti i piani di un edificio, misurata come sopra e al netto delle superfici accessorie.
7. La Sa è la superficie destinata ad accessori e servizi che contribuisce a migliorare la qualità dell'abitare o la fruizione degli insediamenti senza aumentare il carico urbanistico .
8. Sia nel conteggio della Sa che nel conteggio della Su si considerano computabili solo le superfici relative a vani e a spazi aventi altezza superiore o uguale a ml 1,80 di cui all'articolo 17 successivo.

Articolo 11
Superficie accessoria (Sa)

1. La Sa è determinata, in relazione alle diverse funzioni, dalla capacità edificatoria dei singoli lotti o dalla Su esistente.

2. Si definisce in particolare Sa la superficie di pavimento delle seguenti parti degli edifici, destinate ad accessori e servizi:
 - Vani e spazi di uso comune condominiale (porticati, privati e/o di uso pubblico e pilotis posti al piano terra, androni di ingresso, vani scala e vani ascensore esterni alle unità immobiliari interrati e non, tettoie per ricovero auto e bici e altri locali di uso comune); cantine; locali per impianti tecnologici (centrali termiche, idriche, di climatizzazione, cabine elettriche, locali per contatori elettrici, ecc.); soffitte e locali di uso comune a stretto servizio della funzione. Per il vano scala e l'ascensore si considera la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso; per le scale che eccedono il vano, si considera la relativa proiezione.
 - Autorimesse pertinenziali, singole o comuni, fuori terra, entro terra e a tettoia, con relativi spazi di manovra (corselli e rampe se coperti).
 - Balconi, terrazze e logge. Le logge coperte e aperte su un solo lato vengono computate nella Sa qualora la profondità sia uguale o inferiore a ml 1,80. Nel caso la profondità superi i ml 1,80 la parte eccedente viene considerata Su.
 - Percorsi pedonali coperti
 - Altri vani accessori posti all'interrato che non comportino comunque la presenza continuativa di persone in attività lavorativa o di riposo.
 - Depositi e archivi, solo se interrati e pertinenziali, e non destinati alla funzione principale.
3. I vani di cui al comma 2 se interrati, sono da considerarsi sempre Sa.
4. Sono da considerarsi Sa i vani di cui al punto 2 posti ai piani seminterrati, terra e sottotetto solo se collegati esclusivamente alle parti comuni e con altezza (h) inferiore o uguale a ml 2,40 e con caratteristiche tipologiche di accessorio (aperture con caratteristica di luce avente bancale non inferiore a ml 1,60 dal piano di calpestio e non dotati di bagni, balconi, terrazze in falda, ecc.); uniche eccezioni ammesse sono gli androni di ingresso, le scale e la sale condominiali. Nelle tipologie abitative con unica unità immobiliare le superfici accessorie sono esclusivamente autorimesse e cantine, quest'ultime con le caratteristiche di cui sopra con esclusione del collegamento alle parti comuni ma con accesso esclusivo dall'esterno dell'unità abitativa. Di conseguenza gli stessi vani collocati a piani diversi da quelli interrati, seminterrati, terra e sottotetto sono da considerarsi Su.
5. La Sa complessiva di cui ai precedenti punti potrà avere la seguente estensione massima:
 - a) funzione produttiva:
 - fino al 20% della Su se realizzata ai piani sottotetto, terra, seminterrato o all'interrato se realizzata all'esterno dell'area di sedime dell'edificio. Nel lotto deve essere sempre garantita la quota di superficie permeabile richiesta dal PRG vigente.
 - senza limitazione se realizzata all'interrato e sotto l'area di sedime dell'edificio.
 - b) altre funzioni:
 - fino al 50% della Su se realizzata ai piani sottotetto, terra e seminterrato;
 - senza limitazione se realizzata all'interrato.
 - nel lotto deve essere sempre garantita la quota di superficie permeabile richiesta dal PRG vigente.
6. Per le tipologie edilizie monofunzionali, quali alberghi, palazzi per uffici, attrezzature socio sanitarie e assistenziali, autorimesse pubbliche, sono Sa le superfici poste ai piani fuori terra o seminterrati relative a spazi di collegamento verticale, autorimesse pertinenziali, porticati privati e/o di uso pubblico, balconi, logge nei limiti di cui al comma 2, cabine elettriche e centrali tecnologiche.
7. Gli spazi dotati di copertura per la protezione di impianti tecnologici privi di chiusure perimetrali (pareti e/o infissi) posti sulle coperture degli edifici sono Sa.

Articolo 12

Superficie di tettoie e silos

1. Le tettoie, negli usi produttivi, quando sono aperte almeno su tre lati, si calcolano come Su per il 40%. Per analogia si utilizza il medesimo criterio per gli altri usi non residenziali. La tettoia nella funzione abitativa è da considerarsi sempre Sa.
2. Le tettoie sono altresì Sa al 100% della superficie coperta (Sc) in tutti gli usi, quando sono identificabili come tettoie per ricovero auto e bici, ecc., fino all'incidenza massima dello standard a parcheggio richiesto dal PRG. Le tettoie per auto, bici e moto debbono avere, per essere Sa, caratteristiche tipologiche facilmente identificabile come parcheggio coperto; in particolare nelle nuove costruzioni, debbono avere altezza del fronte inferiore o uguale a ml 2,40 e profondità fino a ml 6.
3. La Su per i depositi chiusi di materiali quali silos realizzati fuori terra coincide con la superficie coperta.

Articolo 13

Ulteriori specificazioni, relative alla misurazione di superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa), comuni a tutte le funzioni

1. All'interno di una unità immobiliare autonoma non compresa tra quelle definite monofunzionali, il vano scala che collega sia il piano interrato ad uso accessorio sia i piani superiori destinati alle funzioni principali è da computarsi Su al piano terra (proiezione) e Sa al piano interrato.
2. Le superfici relative alle proiezioni dei vani scala e dei vani ascensori posti al servizio esclusivo di unità immobiliari sono da considerarsi Su.
3. Eventuali eccedenze di Sa interrata rispetto alla quantità ammessa dal PRG vengono considerate Sa fuori terra; le eccedenze di Sa fuori terra vengono considerate Su.
4. Nelle zone destinate a servizi pubblici, e in particolare nei casi di occupazione di suolo pubblico, ovvero privato gravato di servitù di passaggio pubblico, sono ammessi manufatti e strutture di arredo urbano quali chioschi e/o edicole senza la verifica della capacità edificatoria alle seguenti condizioni:
 - a) nell'ambito della zona A, della zona B1 e della zona B2, manufatti con ingombro planimetrico di superficie utile pari a 12 mq. fatti salvi casi di particolare tutela del contesto architettonico (portici) per i quali possono essere prescritti ingombri di superficie minore e casi, invece, riferiti ad ambiti di maggiore respiro (slarghi, piazze), che possono sopportare dimensioni maggiori;
 - b) nel restante territorio comunale manufatti con ingombro planimetrico di superficie utile massima pari a mq. 33.
5. Le pensiline a sbalzo, quando non sono utilizzate come superficie calpestabile nella parte superiore non sono da considerarsi nel computo della Su e della Sa.
6. Le coperture piane, i lastrici solari, praticabili e non, non sono da computarsi né come Sa né come Su.
7. Sono Su tutti i vani posti ai piani fuori terra accessibili da vani utili mediante porte, scale fisse, scale retrattili o botole legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento; i vani accessori che si intendono accorpate a vani utili mediante scale fisse,

retrattili o botole sono trasformazione di Sa in Su e non comportano verifica della capacità edificatoria.

8. Negli interventi di nuova costruzione (NC) sono Su, le superfici poste ai piani interrati e seminterrati destinate ad attività principali.

Articolo 14

Specificazioni relative alle superfici esistenti

1. Ai fini della verifica della potenzialità edificatoria relativa a lotti parzialmente edificati, si considera superficie utile esistente (Sue) unicamente la Su calcolata con le modalità di cui ai punti precedenti, risultante dagli elaborati della licenza edilizia o concessione a edificare, o dal condono. Per gli edifici realizzati tra il 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) ed il 5/12/1990 (data di adozione del primo PRG) privi di licenza edilizia, realizzati fuori dal perimetro di applicazione del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca, la Su viene computata sulla base della documentazione catastale originaria o su altri documenti tecnici probatori che permettano di accertarne la reale consistenza planivolumetrica.
2. Per gli interventi di ristrutturazione è ammessa la trasformazione di Sa in Su di vani chiusi fuori terra e seminterrati esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento (anche con riferimento alla definizione di piano di cui all'articolo 25), senza verifica della capacità edificatoria. Pertanto le tipologie di Sa quali ad esempio balconi, porticati, scale di accesso scoperte, tettoie, passaggi coperti, androni aperti, pilotis, non potranno essere trasformate in Su salvo verifica della Su ammissibile nel lotto. Le logge chiuse su tre lati sono invece trasformabili in Su senza verifica della capacità edificatoria. Le salette condominiali non sono mai trasformabili in Su. Le trasformazioni di Sa in Su devono avvenire all'interno della sagoma planivolumetrica.
3. È consentita la trasformazione della superficie di autorimesse fuori terra o seminterrate in Su, solamente con previsione contestuale di realizzazione di una equivalente superficie a parcheggio in altra porzione dell'edificio o del lotto. È consentita la realizzazione di nuova Sa (ad esclusione degli interventi di cui all'articolo 15), purché non vada a diminuire la superficie permeabile esistente sul lotto se inferiore alla quota prescritta dal PRG per le nuove costruzioni. Negli edifici esistenti è sempre consentita la costruzione di balconi di profondità non superiore a metri 1,50.
4. Negli interventi di RE2, RE3, RE4 parziale e globale, CD, le superfici di pavimento risultanti da eliminazione e/o da realizzazione di strutture murarie o tramezzature interne, non sono considerate aumento e/o diminuzione di Su o di Sa e quindi non incidono nel calcolo della potenzialità edificatoria.
5. L'eventuale quota della Sa esistente eccedente i limiti definiti negli articoli precedenti non può mai essere considerata Su esistente.
6. Per i vani posti ai piani interrati esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento per i quali ricorrono i requisiti di cui al titolo V delle "norme di principio" è ammessa la trasformazione di Sa esistente in Su senza verifica della capacità edificatoria, a condizione che le superfici permangano nella posizione originaria e che non avvengano modifiche della quota del terreno.

Articolo 15
Intervento di recupero dei volumi esistenti (REV)

1. L'intervento di recupero dei volumi esistenti (V_t - articolo 16), è consentito e si configura come ristrutturazione edilizia.
2. Nei volumi degli edifici legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, per interventi globali estesi all'intero edificio o comunque al corpo di fabbrica coincidente con un edificio, all'interno della sagoma planivolumetrica, la Su di progetto deve rispettare unicamente i requisiti tecnici richiesti per i singoli usi. Tali interventi non necessitano pertanto di verifica della capacità edificatoria del lotto edilizio di riferimento. Il recupero di volumi esistenti non è ammesso quando la Su e/o Sa esistente, è stata utilizzata per la realizzazione, anche parziale, di nuova superficie fuori sagoma.
3. È ammessa la realizzazione di superficie accessoria purché completamente interrata, fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi relativi alla superficie permeabile o alle alberature esistenti tutelate.
4. Il recupero dei volumi è ammesso anche se gli interventi sugli altri edifici e/o corpi di fabbrica collocati sul medesimo lotto prevedono opere eccedenti la sagoma planivolumetrica.
5. Per interventi successivi al recupero dei volumi esistenti, che comportino la modifica della sagoma planivolumetrica, è necessaria la verifica della capacità edificatoria (compresa la Sa) del lotto di riferimento ad esclusione delle superfici ricavate con REV.
6. Per gli interventi RE2, RE3, RE4 e CD si considera come limite dimensionale dell'intervento il volume esistente V_t , depurato dalle superfetazioni che costituiscono alterazione incongrua e non integrata tipologicamente e architettonicamente nell'organismo edilizio originario (con particolare riguardo alle parti dell'edificio originariamente aperte e/o scoperte: porticati, loggiati, altane, terrazzi, cortili interni, chiostrine, e alle parti esterne coperte con tettoie precarie, ecc.). La superficie utile dei volumi incongrui ma legittimi da eliminarsi in relazione alla corretta metodologia di intervento, qualora esplicitamente previsto dal PRG, può essere totale o parzialmente recuperata, mediante congruo intervento di nuova costruzione, a condizione che ciò non pregiudichi i complessivi valori ambientali ed architettonici dell'intero insediamento.

Articolo 16
Volume totale (V_t) e volume utile (V_u)

1. Si definisce volume totale degli edifici e si computa in mc, il volume coincidente con la figura solida definita dalla sagoma planivolumetrica o fondamentale di cui all'articolo 19, con l'esclusione di tutti gli sporti di qualsiasi forma e dimensione.
2. Si definisce volume utile il volume ottenuto dal prodotto della superficie utile per la relativa altezza utile.
3. Si definisce volume esistente quello legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore delle presenti norme e per il quale sia stata comunicata la fine lavori.

Articolo 17
Altezza utile dei vani

1. L'altezza utile è la misura che si considera ai fini dell'individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a ml 1,80) e di quelli non fruibili.
2. L'altezza netta del vano è misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o tra piano di calpestio e intradosso delle strutture emergenti dal soffitto quando il loro interesse risulti inferiore a ml 0,40.
3. L'altezza virtuale (utile), per i locali aventi soffitti inclinati a più pendenze o curvi è data dal rapporto Vu/Su , dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile.

Articolo 18
Superficie di vendita (Sv)

1. Si definisce superficie di vendita la superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature, vetrine e quella dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
2. E' esclusa la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione delle merci.
3. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie di auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a mq 2.500. Per superfici eccedenti tale dimensione la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino a mq 2.500 e nella misura di 1/4 per la parte eccedente.
4. Ai fini e per gli effetti di quanto disposto al comma precedente, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo da parte dell'operatore commerciale o del committente nei confronti del Comune.

Articolo 19
Sagoma planivolumetrica (o fondamentale)

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

Articolo 20
Altezza di ciascuna fronte di fabbricato (Hf)

1. Per gli edifici con copertura piana l'altezza dei fronti dei fabbricati è misurata dal piano di utilizzo esterno (piano del terreno naturale, come documentato dallo stato di progetto, sistemato ai piedi di ogni fronte o marciapiede, esistente o di progetto, nel caso di fronti su strada) alla linea di intradosso dell'ultimo solaio con esclusione dei parapetti pieni dei lastrici

solari con altezza minore di ml 1,20. Per gli edifici con copertura inclinata fino a 45° l'altezza è riferita alla linea di intersezione della faccia esterna delle pareti perimetrali con l'intradosso della struttura della copertura quando in laterocemento o assito quando in legno.

2. Tale altezza si utilizza ai fini della verifica delle distanze degli edifici dai confini, dalle strade e tra edifici; in caso di falde inclinate o sopraelevazioni non comprese entro un piano inclinato di 45° le distanze debbono essere verificate tenendo conto dell'altezza complessiva dell'edificio (colmo).
3. Per la determinazione delle altezze sono esclusi i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, camini e vani tecnici particolari.

Articolo 21 **Area di sedime**

Area di sedime di un edificio è la figura piana definita dall'intersezione dei piani dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali con il piano o piani di campagna, esclusi gli sporti aggettanti.

Articolo 22 **Superficie coperta (Sc)**

La superficie coperta degli edifici è definita dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, compresi volumi aggettanti e bow-window ed esclusi i balconi completamente aperti, le pensiline e i cornicioni di gronda aggettanti per non più di ml 1,50.

Articolo 23 **Rapporto massimo di copertura**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile (mq/mq), espresso in percentuale, fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Articolo 24 **Superficie verde con permeabilità profonda**

La superficie verde con permeabilità profonda è la superficie del lotto con le seguenti caratteristiche:

- a) per almeno il 50% della quota prevista priva di manufatti sia superficiali sia interrati sia di pavimentazione;
- b) per la restante parte priva di manufatti superficiali, eventualmente anche con la presenza di manufatti interrati purché sovrastati da uno spessore di terreno di almeno ml 1,5.

Articolo 25 **Piani**

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

inclinato o curvo.

2. Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Si considerano inoltre fuori terra le porzioni di un piano, ricompreso in un vano, il cui pavimento si trovi nelle condizioni specificate al punto precedente. Sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a ml 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
3. Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a ml 0,90 rispetto al terreno circostante.
4. Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota dell'intradosso del solaio soprastante sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a ml 0,90.
5. Per la definizione della posizione del piano rispetto al terreno quando il progetto ne modifica l'andamento naturale (fuori terra, interrato, seminterrato), si deve intendere come quota di riferimento quella dello stato finale del progetto. Ai fini della definizione di piano interrato o seminterrato (quota di riferimento fra terreno e pavimento o intradosso solaio), si utilizza la media dello sviluppo complessivo dei fronti (superficie complessiva delle porzioni di pareti fuori terra o interrata diviso lo sviluppo lineare delle pareti stesse).
6. Per "piano completamente interrato" si intende un piano in cui l'extradosso del solaio di copertura, sia sotto il livello del terreno in ogni suo punto, o una costruzione la cui presenza non sia percepibile sulla superficie del terreno, fatte salve le opere di accesso e i camini di aerazione.
7. Si definisce piano ammezzato un piano interposto tra il primo piano fuori terra e i successivi, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani.
8. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separati dal terreno mediante muri di sostegno, scannafossi, ecc., di larghezza superiore a ml. 3, si considera quota del terreno, per il calcolo di cui al comma 5, la linea di stacco della parete dell'edificio dal pavimento dello stesso scannafosso o sistemazione a terra.

SEZIONE II

DISTANZE E ALTEZZE

Articolo 26

Calcolo delle distanze

1. Il calcolo delle distanze si effettua dalla sagoma planivolumetrica così come definita dal precedente articolo 19.
2. Le distanze sono sempre indicate come minimi.

Articolo 27

Distanze minime dai confini di proprietà e dalle zone a destinazione pubblica

1. Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo

congiungente il punto più vicino della sagoma planivolumetrica, così come definita al precedente articolo 19, con il confine delle proprietà contigue.

2. Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.
3. Per interventi di recupero con variazione della sagoma planivolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni anche con pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 5,00 dal confine di proprietà;
4. In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dai confini di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, ferme restando le distanze minime tra edifici, dove previsto, si ritiene ammissibile l'intervento ove il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa;
5. Per interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, è consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine e nei limiti della sagoma esistente;
6. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici.
7. Per quanto riguarda balconi, terrazze, lastrici solari, e simili, i relativi parapetti debbono rispettare una distanza minima di ml. 1,50 dai confini di proprietà, esclusi i lati prospicienti le strade.

Articolo 28

Distanze minime dalle strade

1. Per distanza di un edificio dalla strada esistente s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma planivolumetrica, come definita all'articolo 19 e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata ed il ciglio stradale.
2. Ogni qualvolta il Piano preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia allo stato dei luoghi, sia a quello derivante dall'attuazione delle previsioni dello stesso Piano.

Articolo 29

Distanze minime dalle strade fuori dal centro abitato

1. La distanza dalla strada, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a ml 10,00.
2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 2 del D. Lgs. 30/4/1992 n. 285 e ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e ai sensi del D.M. 1/4/1968 n. 1404, le distanze dalla strada, da rispettare nelle nuove costruzioni (anche interrato), nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali (con esclusione delle fedeli ricostruzioni) o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - 40 ml per le strade di tipo B (extra urbane principali);
 - 30 ml per le strade di tipo C (extra urbane secondarie);
 - 25 ml per il tratto della SS121 così come individuato negli elaborati grafici;

- 20 ml per le strade di tipo F (locali), ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del D. Lgs. 30/4/1992 n. 285;
 - 10 ml per le "strade vicinali" come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del D.Lgs. 30/4/1992 n. 285.
3. Si intendono per zone previste come edificabili o trasformabili tutte le zonizzazioni previste nella Revisione Generale del PRG con la sola esclusione delle zone agricole.
 4. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al precedente comma 2, le distanze dalla strada, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 10 ml.
 5. Le distanze dalla strada fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - 5 ml per le strade di tipo B;
 - 3 ml per le strade di tipo C, F.
 6. La distanza dalla strada, fuori dai centri abitati, per impiantare lateralmente alle strade recinzioni non superiori a un metro costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo non può essere inferiore a 1 ml.
 7. Qualora tali recinzioni superino l'altezza di 3 ml o i relativi cordoli 30 cm dal suolo la distanza minima da rispettare è di 3 ml.
 8. La fascia di rispetto delle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:
 - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 ml si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati ai commi precedenti;
 - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 ml, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata ai commi precedenti in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Articolo 30

Distanze minime dalle strade in centro abitato

1. Le distanze dalla strada all'interno del centro abitato, anche ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. 16/12/1992 n. 495, da rispettare nelle nuove costruzioni (anche interrate), nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni (con esclusione delle fedeli ricostruzioni) o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - 10 ml per le strade di tipo D (urbane di scorrimento);
 - 5 ml per le strade di tipo F (locali);
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.
3. In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dalla strada, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile, per le strade di tipo F, l'intervento qualora il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa.

4. Nel caso in cui tale ribaltamento determini pregiudizio estetico dell'organismo edilizio è consentito l'allineamento verticale delle sopraelevazioni.
5. Per le strade comprese nella zona omogenea A, B1 e B2 valgono gli allineamenti esistenti e sono consentiti allineamenti a filo stradale.
6. Per le strade a fondo cieco non valgono le distanze di cui sopra, ferme restando le distanze minime tra edifici.
7. Sono comunque fatte salve dall'osservanza della disciplina delle distanze, per le strade di tipo F, eventuali parti edilizie accessorie di modeste dimensioni poste alla base degli organismi edilizi (portinerie, guardiole, percorsi coperti, portici, ecc.) colleganti la strada o gli edifici adiacenti con l'edificio principale, nonché i manufatti di cui al successivo articolo 32. I nuovi impianti di carburante o gli interventi sugli impianti esistenti (stazioni di rifornimento) costruiti in adiacenza alle strade devono rispettare le distanze previste dalla delibera in oggetto solamente per l'edificio di servizio e per eventuali impianti di lavaggio auto se chiusi; sono pertanto esclusi le pompe, la cartellonistica, e i montanti delle pensiline e gli impianti di lavaggio all'aperto. Tra i manufatti all'interno delle aree di distribuzione carburante, (tettoie, pensiline, colonnine, edifici di servizio ecc.) trattandosi di unico organismo edilizio, non sono da applicarsi le distanze previste dal DM 14/4/68, fermo restando il rispetto di tutte le distanze verso i confini di proprietà, limiti di zona ed edifici limitrofi. Le cabine di qualsiasi tipo a servizio delle reti, possono essere ubicate a qualsiasi distanza dal limite stradale in deroga alla norma.
8. È fatta salva la disciplina degli allineamenti di cui all'articolo 32 commi 1 e 2.

Articolo 31 **Distanze minime tra edifici**

1. La distanza minima tra le sagome planivolumetriche degli edifici, come definita all'articolo 19, si intende soddisfatta quando le proiezioni su uno stesso piano orizzontale degli elementi più sporgenti delle facciate fronteggianti, si trovano reciprocamente ad una distanza, uguale o maggiore di quella minima prescritta, misurata lungo una linea tracciata ortogonalmente alle proiezioni.
2. Per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti anche se inferiori ai minimi.
3. Per interventi di recupero con variazione alla sagoma planivolumetrica la distanza da osservare tra pareti finestrate e non finestrate è di ml 10.
4. Per interventi di nuova costruzione compresi nelle zone omogenee A, B1 e B2 la distanza minima da osservare fra pareti finestrate fronteggianti e non finestrate è di ml 10. In tali zone è consentita la costruzione in aderenza.
5. Per interventi di nuova costruzione, al di fuori delle zone A, B1 e B2, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo inferiore a ml 12, la distanza da osservare è di ml 10; qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a ml 12 la distanza da osservare è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10.
6. Nel caso di edifici in aderenza, per le distanze tra pareti, non valgono, ovviamente, le distanze di cui al presente articolo.

Articolo 32 Deroghe alle distanze

1. Quando, all'interno del centro abitato, nelle zone direttamente edificabili, l'applicazione della norma sulle distanze, alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, per ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche, quest'ultime prevalgono sulla disciplina delle distanze di cui all'articolo 30. In questo caso la nuova edificazione o ampliamento deve rimanere all'interno della linea parallela alla strada ed individuata dall'edificio o dagli edifici preesistenti.
2. Sono fatti salvi dall'osservanza delle distanze fra pareti i manufatti esistenti e di progetto che non interferiscono con l'affaccio delle finestre del primo ordine della parete prospiciente.
3. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, in considerazione delle caratteristiche strutturali e funzionali:
 - a) ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori con altezza massima di ml.1,80;
 - b) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili realizzati su zone pubbliche;
 - c) alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
 - d) ai manufatti completamente interrati, i quali possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
 - e) alle pensiline in genere e ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;
 - f) ai volumi tecnici di nuova costruzione posti sulla copertura di edifici (ascensori e relativi locali macchine), vani scala al di sopra della sagoma planivolumetrica, impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie, serbatoi idrici, a condizione che il ribaltamento del fronte di tali volumi ricada all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia il volume stesso, nonché le canne fumarie e di ventilazione;
 - g) ai muri di cinta fino a ml 3 di altezza, ferma restando la necessità del rispetto delle distanze dalle strade;
 - h) alle scale di sicurezza, a condizione che siano aperte, e ai montanti di strutture aperte e non coperte con elementi fissi né rigidi quali ad esempio pergolati, tende ecc.;
 - i) ai fabbricati esistenti (quali che siano le distanze che li separano da confini di proprietà o da limiti di zona o da altri fabbricati) per i quali si renda necessaria la realizzazione sul perimetro esterno dei fabbricati stessi, di ascensori, montacarichi, canne fumarie o di aspirazione. È consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari a contenere le attrezzature tecniche di cui sopra, indipendentemente dalle distanze che ne conseguiranno, tenendo presente che il dimensionamento interno degli ascensori e dei montacarichi e relativi attributi tecnici deve consentire l'agevole accesso e l'uso da parte di persone su sedia a rotelle o con ridotte capacità motorie. Conseguentemente, nel caso di nuova costruzione su lotto limitrofo, per il distacco del nuovo edificio si potrà non tenere conto del volume relativo alle attrezzature tecniche di cui sopra, già concesso. Resta comunque fermo il rispetto delle vigenti norme in materia di illuminazione naturale degli ambienti.
4. Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.
5. Ferma restando la distanza minima fra edifici prevista dal Codice Civile, è consentita, anche in deroga a distanze e distacchi previsti dalle «norme di principio», la coibentazione termica qualora comporti un ispessimento delle pareti esterne non superiori a cm. 15 e delle coperture degli edifici non superiore a cm 20.

Articolo 33 Diritti dei terzi

Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della DIA o l'approvazione del progetto, non incide sui rapporti tra l'avente titolo ed i confinanti, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze conservano inalterato il diritto alla riduzione in pristino e/o al risarcimento dei danni

SEZIONE III POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DELLE AREE

Articolo 34 Potenzialità edificatoria delle aree

1. La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti nelle presenti norme e nelle Norme di Attuazione della Revisione Generale del PRG. Gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf) rappresentano la massima potenzialità edificatoria delle aree qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, servizi, ecc.) ed edilizi (altezze, distanze, ecc.) prescritti.
2. In particolare tale potenzialità può essere limitata o condizionata dall'esistenza di vincoli disciplinati dalle Norme di Attuazione, dalla presenza di alberature oggetto di tutela e da altri vincoli derivanti da norme nazionali o regionali.

CAPO III INTERVENTI

Articolo 35 Definizione degli interventi

1. L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, oltre che alla disciplina del presente Regolamento e alle ulteriori norme della Revisione Generale del P.R.G.
2. Gli interventi normati dal presente Regolamento sono i seguenti:
 - Manutenzione ordinaria (RE1)
 - Opere interne
 - Manutenzione straordinaria (RE2)
 - Restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale (RE3)
 - Ristrutturazione edilizia (RE4)
 - Ristrutturazione urbanistica
 - Cambio della destinazione d'uso (CD)
 - Cambio di destinazione d'uso senza opere
 - Nuova costruzione (NC)
 - Depositi di materiali a cielo aperto
 - Scavi e reinterri
 - Demolizioni e opere di demolizione
 - Interventi per manufatti stagionali
 - Opere di arredo urbano

Articolo 36
Manutenzione ordinaria (RE1)

1. Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria" quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 2. Sono da considerarsi manutenzione ordinaria le seguenti opere interne elencate a titolo esemplificativo: posa in opera, rinnovo e sostituzione di intonaci con lo stesso colore di quello preesistente, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie e relative opere connesse. Ed inoltre gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio.
 3. Sono da considerarsi manutenzione ordinaria le seguenti opere esterne elencate a titolo esemplificativo:
costruzione o installazione di:
 - a) griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;
 - b) recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo anche con fondazioni completamente interrato;
 - c) cancelletti, inferriate, infissi esterni;
 - d) antenne di piccole dimensioni e parabole (diametro inferiore a cm 100), si vedano comunque le prescrizioni di cui ai capi I e II del Titolo VI delle norme di principio;
 - e) pluviali, grondaie, frontalini di balconi;
 - f) impermeabilizzazioni;
 - g) copertura con palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti;
 - h) tende e tendoni comprensive di supporti metallici ancorati alle pareti;
 - i) tende e tendoni comprensivi di supporti metallici, non stabilmente infissi al suolo, non chiusi lateralmente;
 - j) condizionatori di tipo a parete, comprensivi degli appositi supporti, ad esclusione degli edifici classificati di cui al capo I del Titolo VI; il loro utilizzo non dovrà determinare alcuna variazione della temperatura dell'aria negli ambienti confinati limitrofi e/o prospicienti e rispettare la normativa sull'inquinamento acustico;
 - k) barbecue di altezza inferiore a ml.1,80;
 - l) sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
 - m) griglie e botole di accesso ai locali interrati realizzati secondo le prescrizioni del capo II del Titolo VI;
 - n) allacciamenti alle fognature;rifacimento di:
 - o) manti di copertura anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti senza modifica dei materiali di copertura preesistenti;
 - p) totale e parziale di intonaci con lo stesso colore di quello preesistente;
 - q) pavimentazioni esterne, sulla medesima area senza modifica dei materiali;
 - r) tinteggiature interne di edifici esistenti;
 - s) tinteggiature esterne con il colore preesistente;
 - t) canne fumarie, di aspirazione e camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti e relative opere connesse;
- Ed inoltre:
- u) manutenzione del verde privato esistente, con esclusione dell'abbattimento degli alberi ad alto fusto o di essenze pregiate;
 - v) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di

aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi e l'installazione di pannelli fotovoltaici sono considerati estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera ed estensione dell'impianto di energia elettrica, quindi possono essere assimilati alle opere di manutenzione ordinaria in quanto "integrazione degli impianti tecnologici esistenti.

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, come sopra riportati, non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo.
5. La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di "manutenzione ordinaria" ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia vigenti. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Articolo 36a **Opere interne**

1. Non sono soggette ad alcun titolo abilitativo le opere interne alle costruzioni che non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero di unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'art. 2 del Decreto Ministeriale 2/4/1968 n. 1444 ("parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi") rispettano le originarie caratteristiche costruttive. Le opere da realizzarsi su edifici vincolati ai sensi delle Leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939 o secondo le prescrizioni della Revisione Generale del P.R.G., non possono rientrare nella categoria in oggetto.
2. Non sono soggette ad alcun titolo abilitativo le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con il presente strumento urbanistico. È necessario che dette opere non modifichino i rapporti ottimali di aerazione e illuminazione preesistenti nonché le caratteristiche prescritte dalle norme di cui al presente Piano.(es: dimensione minima dei vani, altezze minime, caratteristiche igieniche, ecc...).
3. Sono opere interne gli interventi di:
 - 1- rifacimento con nuovi materiali delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio anche con putrelle e reti elettrosaldate a condizione che gli interventi non pregiudichino la sicurezza delle strutture;
 - 2- rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazione e/o sostituzione dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
 - 3- apertura e chiusura dei vani porta, sui tramezzi, per mettere in comunicazione ambienti della stessa unità immobiliare;
 - 4- costruzione di arredi fissi, piccole opere murarie, apertura e chiusura di vani porta in pareti divisorie della stessa unità immobiliare;
 - 5- spostamento (demolizione e ricostruzione) di tramezzi interni al fine di ottenere una nuova distribuzione degli ambienti a condizione che non sia mutato il numero di unità immobiliari;
 - 6- posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelli di sicurezza sempre che essi siano aggiunti all'interno;

- 7- chiusura di verande: non è considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.
Quindi, la chiusura di verande, pur non essendo un'opera interna, è considerata ai fini degli atti amministrativi richiesti, alla stessa maniera delle opere interne a condizione che:
- il balcone o la terrazza su cui realizzarla veranda non sia prospiciente a spazi pubblici;
 - il balcone da chiudere a veranda abbia una superficie soletta preesistente (balcone superiore o pensilina) in modo che la veranda risulti costituita solamente da strutture prefabbricate verticali che devono essere amovibili;
 - non venga demolita la parete diOMPagnamento per la parte prospiciente il balcone da chiudere a veranda.
4. Non sono soggette ad alcun titolo abilitativo né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento oppure terrazze non superiori a 50 mq. e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. nel caso di immobili soggetti a vincolo.
5. La Relazione, di cui al comma 11 del presente articolo, deve essere accompagnata dal versamento a favore del Comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria nel caso degli interventi di cui al precedente comma 4.
6. Tali disposizioni si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della Legge Regionale 10 Agosto 1985 n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.
7. Sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private.
8. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.
9. Il proprietario o il concessionario di immobili e/o parti di essi oggetto dell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi precedenti non può vantare diritti nei confronti di terzi in dipendenza della situazione sopravvenuta, né può in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate.
10. I proprietari di edifici regolarmente realizzati adibiti esclusivamente ad attività commerciali o produttive possono regolarizzare, previa richiesta di autorizzazione, le opere eseguite per l'adeguamento degli stessi edifici a sopravvenute norme di sicurezza e/o igienico-sanitarie con il limite del 10 per cento della superficie utile inizialmente assentita e per un massimo di sessanta metri quadri.
11. Per tutte le opere di cui al presente articolo contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi con la descrizione dettagliata delle stesse opere e che asseveri il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche vigenti e di cui al presente Piano nonché il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

Articolo 37
Manutenzione straordinaria (RE2)

1. Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici e la consistenza delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non determinino aumenti di Su.
2. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere interne:
 - a) Apertura e chiusura di porte.
 - b) Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore.
 - c) Consolidamento delle strutture portanti e non portanti dell'edificio.
 - d) Realizzazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su.
 - e) Demolizione e/o sostituzione anche con traslazione dei solai senza aumento di superficie utile all'interno dell'unità immobiliare.
 - f) Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, all'interno dell'immobile anche ai fini dell'isolamento termo-acustico.
 - g) Realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera non superiore a ml 1,80). Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di ml 1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici.
 - h) Sottomurazioni e interventi nel sottosuolo.
 - i) Riproposizione di solai a tamponamento di vani scala interni alle unità immobiliari già autorizzati come solai.
 - j) Realizzazione di griglie per aerazione di ambienti di dimensione massima 0,20 mq.
 - k) L'installazione di nuovi impianti tecnologici e l'integrazione di quelli esistenti.
3. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere esterne di costruzione o installazione di:
 - a) rinnovo e sostituzione di intonaci con variazione del colore preesistente;
 - b) muri di sostegno e di contenimento;
 - c) muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero;
 - d) balconi con aggetto $\leq 1,50$ ml;
 - e) pensiline su edifici esistenti, con aggetto $\leq 1,50$ ml, di pergolati, di gazebo totalmente aperti e senza copertura;
 - f) gli impianti tecnologici e volumi tecnici ($h < 1,80$ ml)
 - g) nuove canne fumarie esterne;
 - h) condotte di esalazione e aerazione;
 - i) vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
 - j) rivestimenti delle pareti esterne di un edificio, compresa la coibentazione qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore comunque a cm 15, tale spessore non incide sulla sagoma planivolumetrica (tale intervento non è ammesso sugli edifici classificati 1a,1b,2a);
 - k) scale esterne di sicurezza aperte e scoperte;
 - l) accessi carrai e loro modificazione;
 - m) consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali fino a un massimo del 50% dell'intero edificio;

- n) rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando le quote di colmo e dei fronti. È ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 20 cm con riferimento all'altezza dei coppi dello stato di fatto, fermi restando la posizione della struttura portante e l'altezza del fronte del fabbricato;
 - o) griglie per ventilare vani interrati sia orizzontali che verticali;
 - p) pannelli fonoassorbenti, solari e fotovoltaici e opere di mitigazione estetica;
 - q) piscine scoperte in lotti edificati.
4. Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra la realizzazione di:
- cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
 - sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento i nelle aree di pertinenza;
 - serbatoio per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
 - sistemi di pesatura;
 - garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'estero dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
 - vasche di trattamento e di decantazione;
 - attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili;
 - impianti di depurazione delle acque.

Gli interventi di cui sopra sono soggetti a D.I.A.

Articolo 38

Restauro, risanamento conservativo, adeguamento funzionale (RE3)

1. Si definiscono "interventi di restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale" quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
2. 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.
3. Tali interventi possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni, o prevedere la creazione di Sa entro sagoma o area di sedime e la trasformazione di Su in Sa con opere.
4. Sono da considerarsi, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale, i seguenti interventi:
 - a) Ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, mediante l'accorpamento totale o parziale di vani contigui di altra unità immobiliare.
 - b) Frazionamento di unità immobiliari.

Ed inoltre i seguenti interventi:

- c) Restauro e ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:
 - 1- interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati,

- logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
- 2- interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
 - 3- interventi di restauro e ripristino delle fonti interne ed esterne.
- d) Restauro e ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative.
 - e) Consolidamento, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale e del tetto.
 - f) Demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario.
 - g) Eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature.
 - h) Inserimento di elementi accessori, per adattarla alle nuove esigenze d'uso, quali ascensori, piccoli montacarichi, ecc.
 - i) Realizzazione di nuovi impianti quali ad esempio: riscaldamento e condizionamento, impianto elettrico, idraulico, ecc. La realizzazione di detti impianti non deve pregiudicare la stabilità delle strutture.

Gli interventi di cui sopra sono soggetti a D.I.A.

Articolo 39

Ristrutturazione edilizia (RE4)

1. Si definiscono "interventi di ristrutturazione edilizia" quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento di superficie utile o trasformazione di superficie accessoria in superficie utile.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.
3. L'intervento di ristrutturazione non può portare a una sagoma planivolumetrica dell'edificio eccedente la sagoma preesistente.
4. Sono interventi di ristrutturazione globale gli interventi entro la sagoma preesistente che prevedono:
 - a) la modifica del posizionamento o nuovo inserimento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
 - b) la realizzazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso il diverso posizionamento dei solai se riguarda l'intero edificio;
 - c) la conversione di superficie accessoria come da norme previgenti in superficie utile se riguarda l'intero edificio;
 - d) il cambio di destinazione fra le funzioni d'uso qualora associato a opere di interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale se riguarda l'intero edificio;
 - e) demolizione e ricostruzione delle strutture portanti perimetrali degli edifici eccedenti il 50% della superficie;
 - f) demolizione e ricostruzione totale dell'edificio, a condizione che la stessa avvenga all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente e sulla medesima area di sedime;
 - g) ricostruzione fedele di edifici preesistenti con strutture portanti perimetrali in essere per non più del 50% con presenza comunque di relitti di murature per tutto il perimetro;
 - h) Ripristino tipologico di edifici non più in essere riconoscibili almeno come appartenenti alla categoria 2a.

5. L'intervento di ristrutturazione comprende anche il recupero di volumi esistenti (REV) di cui all'articolo 15.
6. Sono interventi di ristrutturazione parziale gli interventi entro la sagoma preesistente che prevedono:
 - a) la realizzazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso il diverso posizionamento dei solai se non riguarda l'intero edificio;
 - b) la conversione di superficie accessoria in superficie utile, come da norme previgenti, in superficie utile se non riguarda l'intero edificio;
 - c) il cambio di destinazione fra le funzioni d'uso qualora associato a opere di interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale se non riguarda l'intero edificio;

Gli interventi di cui sopra sono assoggettati a permesso di costruire. Le ristrutturazioni edilizie comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma sono assoggettati a permesso di costruire.

Articolo 40 **Ristrutturazione urbanistica**

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

Articolo 41 **Cambio della destinazione d'uso (CD)**

1. Si definisce "cambio della destinazione d'uso" (con l'esecuzione di opere) delle singole unità immobiliari la modificazione da una a un'altra funzione d'uso definite dalle «*norme di principio*».
2. Il cambio d'uso con opere è equiparabile ad interventi di ristrutturazione edilizia ed è assoggettato a permesso di costruire nel rispetto della legislazione nazionale e regionale.

Articolo 42 **Cambio della destinazione d'uso senza opere**

1. Per cambio d'uso senza opere si intende "cambio della destinazione d'uso" delle singole unità immobiliari la modificazione da una a un'altra funzione d'uso (A, B, C, D, E) definita dalle presenti norme, non accompagnata da opere. In tal caso l'intervento è assoggettato a D.I.A.
2. Nel caso di "cambio della destinazione d'uso" senza opere nella zona omogenea A l'intervento è assoggettato a permesso di costruire.

Articolo 43 **Nuova costruzione (NC)**

1. Si definiscono "nuova costruzione" le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti fuori terra.

2. Sono da comprendere nella categoria NC:
 - a) gli interventi di nuova costruzione su lotto libero;
 - b) gli interventi di nuova costruzione, anche previo demolizione degli edifici esistenti, quando non rientranti nella "ristrutturazione" edilizia perché eccedono la sagoma planivolumetrica dell'edificio;
 - c) gli ampliamenti di edifici esistenti, relativi alla realizzazione di nuova Su e di nuova Sa che eccedono la sagoma planivolumetrica dell'edificio e/o l'area di sedime dell'edificio (comprese le pertinenze);
 - d) i chioschi;
 - e) i manufatti coperti e ancorati stabilmente al suolo;
 - f) le attrezzature sportive con realizzazione di volumetrie e piscine in lotti liberi;
 - g) gli impianti tecnologici e volumi tecnici ($h > 1,80$ ml);
 - h) la costruzione di pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore di ml 1,50;
 - i) la costruzione di volumi anche senza Su o Sa;
 - j) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno di piani particolareggiati;
 - k) le torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni da realizzare su suolo.

Gli interventi di cui sopra sono assoggettati a permesso di costruire.

Articolo 44

Depositi di materiali a cielo aperto

1. Si definiscono "depositi di materiali a cielo aperto" gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, caravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile.
2. Non sono sottoposte al presente articolo le discariche normate dalla specifica normativa di riferimento.

Gli interventi di cui sopra sono assoggettati a D.I.A.

Articolo 45

Scavi e reinterri

1. Si definiscono "scavi e reinterri" quegli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere.
2. Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.

Articolo 46

Demolizioni e opere di demolizione

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

Articolo 47
Interventi per manufatti stagionali

1. Si definiscono “Interventi per manufatti stagionali” quelli volti a installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte a esigenze temporanee, come specificato da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa.
2. Tutti gli interventi relativi ai manufatti stagionali sono soggetti al rispetto delle norme vigenti in materia di qualità urbana e di occupazione di suolo pubblico.

Articolo 48
Opere di arredo urbano

1. Si definiscono “opere di arredo urbano”:
 - espositori
 - collocazione di fittoni o dissuasori
 - collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei
 - nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni
 - bacheche e punti informativi
 - nuove tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni
 - panchine e cestini
 - punti vendita automatizzati
 - portabici
 - nuovi dispositivi di illuminazione esterni
 - cabine punti telefonici
 - cartelloni pubblicitari
 - segnaletica specialistica e turistica
 - torrette telefoniche per taxi
 - armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici (h < 1,80 ml)
 - cassette poste e buche impostazione
 - apparecchiature informative a rete
 - apparecchi illuminanti
 - pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate
 - strutture mobili per il commercio su area pubblica
2. Le suddette opere e quant’altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi ma sono soggetti a D.I.A.

TITOLO IV
DESTINAZIONI D’USO E RELATIVE DOTAZIONI

SEZIONE I
DOTAZIONI DI PARCHEGGI E VERDE

Articolo 49
Disciplina dei parcheggi

1. Ai fini della gestione del processo edilizio i parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:
P₁ - Parcheggi di interesse territoriale;

P₂ - Parcheggi di zona;

P₃ - Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici.

2. La misura dello standard è espressa in mq di superficie in rapporto alla superficie utile (Su) destinata all'uso. La relativa superficie è comprensiva sia dello spazio di sosta, sia degli spazi di accesso e manovra. Quale che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è costituita da 1 posto auto (25 mq). Le dimensioni minime dei singoli posti auto, esclusi gli spazi di accesso e manovra, non possono in ogni caso risultare inferiori a ml 2,50 per ml 4,80.

Articolo 50

Parcheggi di interesse territoriale

1. I parcheggi di interesse territoriale sono parcheggi pubblici di interesse territoriale e necessari a soddisfare le esigenze di mobilità e di sosta del sistema urbano.
2. Le aree per parcheggi di interesse territoriale sono individuate graficamente negli elaborati della Revisione Generale del PRG con simbolo F5pt.

Articolo 51

Parcheggi di zona

1. I parcheggi di zona sono parcheggi pubblici a servizio delle nuove zone individuate destinate a residenza o ad altre attività per rendere organico, efficiente ed efficace il sistema della mobilità e degli spazi di sosta.
2. I parcheggi di zona sono indicati negli elaborati grafici della Revisione Generale del PRG con simbolo F5p.

Articolo 52

Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici

1. I parcheggi e le autorimesse a servizio dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, siano essi ricavati al coperto come autorimesse oppure risultino come posti macchina scoperti adiacenti all'edificio.
2. Oltre alla dotazione di posti auto, di cui all'art. 50 e all'art. 51, è consentita la realizzazione di autorimesse interrato di uso privato senza limitazioni di consistenza. Ferma restando l'osservanza delle prescrizioni relative agli interventi edilizi, tali autorimesse dovranno essere ubicate in modo da non ridurre la quota di superficie permeabile qualora richiesta dalle presenti norme.
3. In ogni caso negli edifici esistenti sottoposti a disciplina di conservazione e di tutela gli interventi per la realizzazione di autorimesse devono essere compatibili con le prescrizioni delle norme di tutela.

Articolo 53

Parcheggi privati

1. Si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e

la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).

2. Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori.
3. Gli spazi per parcheggi privati costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'art. 9, primo comma, lettera f), della Legge 28 Gennaio 1977 n. 10.
4. Il volume da considerare per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello definito dall'art. 16 del presente Regolamento come volume totale.
5. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.
6. Il titolo abilitativo deve essere corredato dell'atto di vincolo notarile della superficie vincolata a parcheggio privato.

Articolo 54

Altre tipologie di Parcheggi

1. Le superfici a parcheggio non pertinenziali e non a destinazione pubblica, sono da considerare Su.
2. Nella zona urbana e nelle zone produttive è comunque consentita, su uno o anche più lotti autonomi, con interventi che possono anche non prevedere l'insediamento di alcuno degli usi di cui all'articolo 65, la realizzazione di autorimesse fuori terra di uso privato e/o in tutto o in parte di uso pubblico, nel rispetto dei requisiti di seguito specificati.
3. Tali autorimesse dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
 - il dimensionamento deve essere definito in relazione alle caratteristiche geometriche e funzionali della rete viaria cui sono collegate, in accordo con le misure per l'organizzazione del traffico urbano;
 - essere ubicate in modo da non ridurre la quota di superficie permeabile eventualmente richiesta dalle presenti norme.
4. All'interno del centro urbano, conformemente alle misure per l'organizzazione del traffico, potranno essere realizzate autorimesse sotterranee su aree di proprietà comunale, quali piazze, strade, aree libere incolte.
5. La realizzazione di autorimesse è consentita solo qualora sussistano condizioni di compatibilità con le caratteristiche storiche, morfologiche e tipologiche degli immobili interessati.
6. Le autorimesse ricavate sul lotto fuori terra devono rispettare la capacità edificatoria; i

parcheggi interrati sono eccedenti tale indice, fermo restando che anch'essi sono Su.

Articolo 55
Disciplina del verde

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

- V₁ - Verde pubblico di interesse territoriale;
- V₂ - Verde pubblico di zona;
- V₃ - Verde privato di vicinato.

Articolo 56
Verde pubblico di interesse territoriale (V₁)

1. Il verde pubblico di interesse territoriale è lo spazio a verde pubblico a servizio di tutto l'insediamento del centro urbano.
2. Le aree per verde pubblico di interesse territoriale sono individuate graficamente negli elaborati della Revisione Generale del PRG con simbolo F4.

Articolo 57
Verde pubblico di zona (V₂)

1. Il verde pubblico di zona è lo spazio a verde a diretto servizio delle nuove zone destinate alla residenza.
2. Le aree destinate a verde pubblico di zona sono indicate negli elaborati grafici della Revisione Generale del PRG con simbolo F4*.

Articolo 58
Verde privato di vicinato(V₃)

Il verde di vicinato è lo spazio a verde privato ad esclusivo servizio dei singoli edifici. Tale verde deve essere realizzato su terreni permeabili con permeabilità profonda di cui all'articolo 24 in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone.

SEZIONE II
DESTINAZIONI D'USO

Articolo 59
Criteri generali relativi agli usi

1. Le funzioni e gli usi di cui al successivo articolo 63 costituiscono la minima unità di classificazione delle attività urbane rilevanti ai fini della presenti norme.
2. Oltre alla descrizione delle funzioni e dei singoli usi vengono stabilite, per ognuno di essi, gli standard e le dotazioni minime di parcheggi (P) e di verde (V) richieste dalle presenti norme quale condizione per consentire gli interventi.

3. I parcheggi e il verde di tipo P₂ e V₂, di cui ai precedenti articoli 51 e 57, sono opere di urbanizzazione di zona; quelli di tipo P₃ e V₃, di cui ai precedenti articoli 52 e 58, sono dotazioni di uso comune o privato pertinenti agli abitanti o agli utenti degli organismi edilizi.
4. Gli standard P₂, V₂ e le dotazioni P₃, V₃ sono distintamente previste in relazione ai seguenti tipi di intervento:
 - **A** Interventi di nuova costruzione (NC) e di cambio di destinazione d'uso (CD);
 - **B** Interventi di recupero di tipo RE4 senza cambio di destinazione d'uso (CD), compresa la trasformazione di Sa in Su
5. Per i soli interventi edilizi di tipo RE4, CD e NC (limitata all'utilizzo della Su) su edifici esistenti che non interessano gli spazi liberi del lotto non sono richieste le eventuali nuove dotazioni V₃ e P₃, ad esclusione degli usi commerciali.
6. Nei cambi di destinazione d'uso (CD), come definiti dai precedenti articoli 41 e 42 e fatte salve le eccezioni previste all'articolo 60, il rispetto degli standard specifici è richiesto, indipendentemente dalla effettiva consistenza, solo nei casi in cui la norma stabilisca per il nuovo uso standard superiori a quelli previsti per l'uso preesistente.

Articolo 60

Criteria generali relativi al cambio di destinazione d'uso degli immobili

1. Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari, sia di nuova costruzione che esistenti, sono individuate secondo le funzioni e gli usi definiti dall'articolo 63.
2. Costituisce mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare, realizzato sia con che senza l'esecuzione di opere edilizie, esclusivamente il passaggio, laddove consentito dalla destinazione di zona, da una delle funzioni individuate ad altra funzione (A, B, C, D, E).
3. Tale mutamento, realizzato senza l'esecuzione di opere edilizie, ai sensi dell'articolo 42, è subordinato a titolo abilitativo e al reperimento integrale degli eventuali maggiori standard e dotazioni richieste dall'uso finale o alla monetizzazione degli standard.
4. Il passaggio da un uso ad altro nell'ambito della stessa funzione, non costituisce cambio d'uso e non necessita di alcuna verifica di standard e dotazioni. Con esclusione dei nuovi insediamenti degli usi U6, U7, U8 che pur non sono cambi di destinazione d'uso, la verifica di standard e dotazioni è sempre necessaria.
5. Nei casi di cambio d'uso gli standard sono da garantire quando la differenza tra le dotazioni (P₃ e V₃) di tipo A dell'uso finale risulta maggiore della dotazione di tipo A dell'uso di partenza; in questo caso lo standard P₃ e/o V₃ deve essere garantito per intero solo in relazione allo standard carente.

Articolo 61

Realizzazione e cessione degli standard P₃ e V₃

1. La realizzazione delle dotazioni deve avvenire nel rispetto delle soluzioni contenute nel titolo edilizio e delle direttive tecniche fornite dall'Amministrazione a tutela della funzionalità e fruibilità delle opere.
2. Le opere di urbanizzazione primaria e le relative aree di sedime devono essere cedute a titolo gratuito al Comune entro i termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale a cura e spese del concessionario e la gestione regolata tra le parti. Le superfici P₃ e V₃, in attesa della cessione di

cui ai commi precedenti, devono essere oggetto di manutenzione a cura e spese degli interessati ed essere aperte all'uso pubblico.

Articolo 62

Monetizzazione degli standard

1. Per la sola zona A è prevista la monetizzazione della superficie a parcheggio necessaria. Il valore di tale monetizzazione è fissato con Delibera di Consiglio Comunale e aggiornato ogni anno. Per le zona B₁, e sottozone B_{2.1}, B_{2.2}, solo nel caso in cui non sia possibile il reperimento della superficie destinata a parcheggio nello stesso fabbricato, è consentito il reperimento della superficie necessaria in un raggio di 50 mt. dallo stesso fabbricato.

Articolo 63

Funzioni e usi

1. Le attività presenti o insediabili sul territorio debbono essere ascritte, direttamente o per analogia, all'elenco descrittivo di seguito riportato che le raggruppa per usi e funzioni.
2. In tali usi debbono intendersi compresi tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi, quindi anche attività complementari, anche se, a rigore, appartenenti ad altre categorie, purché tali attività siano strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale e pertanto ad essa collegate e/o correlate.

A - FUNZIONE ABITATIVA

U1 - abitazioni, case ed appartamenti per vacanze, affittacamere, abitazioni collettive, residence

B - FUNZIONE TERZIARIA

B/1 - Funzione terziaria direzionale

U2 - attività direzionali, sociali, ricreative, culturali e religiose

B/2 - Funzione terziaria di servizio

U3 - istruzione

U4 - attività sportive

U5 - sanità

B/3 - Funzione terziaria commerciale

U6 - esercizi e strutture commerciali di vicinato, complessi di vicinato, pubblici esercizi

U7 - medie strutture, centri commerciali e centri commerciali di vicinato con Sv fino a 2.500 mq

U8 - grandi strutture, centri commerciali e centri commerciali di vicinato con Sv oltre i 2.500 mq

C - FUNZIONE PRODUTTIVA

U9 - artigianato produttivo e industria

U10 - artigianato di servizio (casa, persona, auto)

U11 - commercio all'ingrosso e magazzini

U12 - impianti distribuzione carburanti

U13 - depositi a cielo aperto

D - FUNZIONE RICETTIVA

U14 - alberghi - agriturismi

U15 - campeggi

E - FUNZIONE AGRICOLA

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

Articolo 64
Funzione abitativa (A)

1. Rientra nella funzione abitativa l'uso U1.
- 1.1 L'uso U1 comprende: abitazioni, case ed appartamenti per vacanze, affittacamere e residence.
- 1.2 Per l'uso U1 riferito alle sole abitazioni private la dotazione P_3 è quella prevista dalle vigenti normative.
- 1.3 Per gli altri usi abitativi sono richiesti i seguenti minimi standard e dotazioni:
 $P_3 = 15\% Su$
 $V_3 = 30\% Su$

Articolo 65
Funzione terziaria (B)

1. La funzione terziaria (B) si articola in: funzione terziaria direzionale (B/1), terziaria di servizio (B/2) e terziaria commerciale (B/3).
2. Rientra nella funzione terziaria direzionale (B/1) l'uso U2.
- 2.1 L'uso U2 comprende, ad esempio, indipendentemente dalla loro dimensione: uffici e studi professionali, servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, uffici comunali decentrati, sedi di associazioni e di organismi partecipativi, sedi di società sportive costituite ai sensi della L. 23 marzo 1981, n. 91, attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali (sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni e centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali per il ballo, sale di ritrovo), edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi e assistenziali, e relative attrezzature complementari quali spazi per attività culturali e scolastiche, ricreative e sportive.
- 2.2 Per l'uso U2 sono richiesti i seguenti minimi standard e dotazioni:
 $P_3 = 30\% Su$
3. Rientrano nella funzione terziaria di servizio (B/2) gli usi U3, U4 e U5.
4. L'uso U3 comprende tutte le attività finalizzate all'istruzione, di qualunque ordine e grado (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali e istituti sperimentali di ricerca, università), pubbliche, private legalmente riconosciute e le attività rivolte alla formazione come definite dall'articolo 141 del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 112.
- 4.1 Per l'uso U3 sono richiesti i seguenti minimi standard e dotazioni:
 $P_3 = 30\% Su$
5. Per l'istruzione dell'obbligo è fatto salvo il rispetto del DM 18/12/1975.

6. L'uso U4 comprende tutte le attività sportive, agonistiche e non, praticate in impianti sia pubblici che privati (campi, palestre, palazzetti, piste, piscine, ecc.).
- 6.1 Per l'uso U4 sono richiesti i seguenti minimi standard e dotazioni:
 $P_3 = 30\% \text{ Su}$
 $V_3 = 30\% \text{ Su}$
7. L'uso U5 comprende tutte le attività sanitarie esercitate in edifici adeguatamente attrezzati sia pubblici che private (ospedali, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati).
- 7.1 Per l'uso U5 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:
 $P_3 = 30\% \text{ Su}$
 $V_3 = 60\% \text{ Su}$
8. Rientrano nella funzione terziaria commerciale (B/3) gli usi U6, U7, U8.
9. L'uso U6 comprende:
- gli esercizi di vicinato, alimentari e non alimentari, con superficie di vendita Sv fino a 250 mq;
 - gli esercizi di cui al punto precedente compresi nei complessi commerciali di vicinato;
 - gli spazi per esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi con Su non superiore a 250 mq;
 - le attività miste (commercio all'ingrosso e al minuto) che dimostrino la prevalenza dell'attività commerciale al minuto rispetto a quella all'ingrosso;
 - ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari.
- 9.1 Per l'uso U6 sono richiesti i seguenti minimi standard e dotazioni:
 $P_3 = 35\% \text{ Su}$
10. L'uso U7 comprende:
- le strutture di vendita medio-piccole, ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie di vendita Sv superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq;
 - le strutture di vendita medio-grandi, ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con Sv superiore a 1.500 mq e fino a 2.500 mq;
- 10.1 Per l'uso U7 sono richiesti i seguenti minimi standard e dotazioni per P_3 :
- Medie e grandi strutture di vendita alimentari
 - esercizi fino a 400 mq. di Sv = 1posto auto/30 mq di Sv o frazione
 - esercizi da 400 a 800 mq. di Sv = 1posto auto/18 mq di Sv o frazione
 - esercizi da 800 a 1500 mq. di Sv = 1posto auto/13 mq di Sv o frazione
 - esercizi superiori a 1500 mq. di Sv = 1posto auto/8 mq di Sv o frazione
 - Medie e grandi strutture di vendita non alimentari
 - esercizi fino a 400 mq. di Sv = 1posto auto/40 mq di Sv o frazione
 - esercizi da 400 a 800 mq. di Sv = 1posto auto/25 mq di Sv o frazione
 - esercizi da 800 a 1500 mq. di Sv = 1posto auto/20 mq di Sv o frazione
 - esercizi superiori a 1500 mq. di Sv = 1posto auto/16 mq di Sv o frazione

Centri commerciali:

la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a

tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere a) e b).

Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relative alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta dallo strumento urbanistico generale.

Nella zona A (centro storico) e nel centro urbano zona B₁ e B₂ non è altresì richiesta alcuna dotazione P₃ a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici esistenti.

11. L'uso U8 comprende:
- le grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari con Sv superiore a 2.500 mq;
 - le grandi strutture di vendita di livello superiore: grandi strutture di vendita alimentari con Sv di almeno 4.500 mq e grandi strutture di vendita non alimentari con Sv di almeno 10.000 mq;
 - i centri commerciali di vicinato;
 - i centri commerciali d'attrazione;
- 11.1 Per l'uso U8 sono richiesti i seguenti minimi standard per P₃:
- Medie e grandi strutture di vendita alimentari
 - esercizi fino a 400 mq. di Sv = 1posto auto/30 mq di Sv o frazione
 - esercizi da 400 a 800 mq. di Sv = 1posto auto/18 mq di Sv o frazione
 - esercizi da 800 a 1500 mq. di Sv = 1posto auto/13 mq di Sv o frazione
 - esercizi superiori a 1500 mq. di Sv = 1posto auto/8 mq di Sv o frazione
 - Medie e grandi strutture di vendita non alimentari
 - esercizi fino a 400 mq. di Sv = 1posto auto/40 mq di Sv o frazione
 - esercizi da 400 a 800 mq. di Sv = 1posto auto/25 mq di Sv o frazione
 - esercizi da 800 a 1500 mq. di Sv = 1posto auto/20 mq di Sv o frazione
 - esercizi superiori a 1500 mq. di Sv = 1posto auto/16 mq di Sv o frazione

Centri commerciali:

la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere a) e b).

Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relative alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta dallo strumento urbanistico generale.

Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte.

È consentita la monetizzazione totale degli standard P₃. Sia nella zona A (centro storico) che nel resto del centro urbano zona B₁ e B₂ è consentita la monetizzazione totale degli standard P₃ e non è altresì richiesta alcuna dotazione P₃ a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici esistenti

12. Si richiama il rispetto delle normative specifiche di settore.

Articolo 66
Funzione produttiva (C)

1. Rientrano nella funzione produttiva gli usi U9, U10, U11, U12, U13.
2. L'uso U9 comprende tutti i tipi di attività artigianali e industriali volte alla produzione di beni che risultino, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano. Comprende inoltre tutte le attività di fornitura di servizi immateriali e di produzione immateriale generate dall'innovazione tecnologica.
 - 2.1 Per l'uso U9 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:
P₃ = 5% Su
V₃ = 10% Su
3. L'uso U10 comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere, comprese le attività finalizzate al mantenimento e/o potenziamento fisico. Comprende infine l'artigianato di servizio all'auto (assistenza meccanica, gommisti, carrozzieri, elettrauto, carburatoristi, ecc.).
 - 3.1 Per l'uso U10 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:
P₃ = 15% Su
4. L'uso U11 comprende le attività commerciali all'ingrosso e le attività di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci autonomamente organizzate superiori a 250 mq.
 - 4.1 Per l'uso U11 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:
P₃ = 10% Su
V₃ = 20% Su
5. L'uso U12 comprende le attività di distribuzione pubblica di carburanti di qualunque tipo.
 - 5.1 Per l'uso U12 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:
P₃ = 15% Su
V₃ = 10% Sf
6. L'uso U13 comprende le attività di deposito a cielo aperto di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, le attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.) e tutte le attività volte al recupero e al riciclaggio (autoveicoli, materiali ferrosi, vetro, carta, ecc.). Sono fatte salve le speciali autorizzazioni previste da norme di settore.
 - 6.1 Per l'uso U13 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:
P₁ = 1 posto auto / 500 mq di Sf
V₃ = realizzazione di una fascia alberata continua (su una striscia di terreno permeabile di almeno 5 metri di profondità) lungo tutti i confini del lotto. Le alberature devono avere altezza minima di metri 5 ed essere previste a distanza tale da determinare visivamente una barriera continua di verde.
P₃ = 15% Su

Articolo 67
Funzione ricettiva (D)

1. Rientrano nella funzione ricettiva gli usi U14 e U15.
2. L'uso U14 comprende tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo stabilmente esercitate in edifici opportunamente attrezzati (alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli, agriturismo).
- 2.1 Per l'uso U14 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:
 $P_3 = 30\% \text{ Su}$
 $V_1 = 60\% \text{ Su}$
3. Con esclusione del centro storico (zona omogenea A) nelle destinazioni di zona ove l'U14 è compreso tra gli usi previsti, per le attrezzature ricettive esistenti alla data di adozione delle presenti norme, è consentito l'incremento della Sue alla data di entrata in vigore delle presenti norme, a condizione che non sia già stata completamente utilizzata precedentemente, fino ad un massimo del 40%, finalizzato alla razionalizzazione e miglioramento della dotazione delle stanze e dei servizi annessi.
4. L'uso U15 comprende tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo di abitanti non residenti stabilmente nel territorio comunale esercitate in complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno degli stessi provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, camper, bungalow e simili).
5. Per l'uso U15 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:
 $P_1 = 20\% \text{ St}$

Articolo 68
Funzione agricola (E)

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

TITOLO V
AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL'ABITARE

CAPO I

SEZIONE I
PRESCRIZIONI COMUNI PER LE ZONE A, B₁, B₂ E C₁

Articolo 69 **Abbaini e lucernari**

1. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari e/o lo spostamento di quelli esistenti sono ammessi in funzione di dimostrate e reali esigenze funzionali. Le loro dimensioni saranno in funzione dei rapporti minimi di illuminazione ammessi per i locali sottostanti; in ogni caso per gli abbaini la dimensione esterna in larghezza non dovrà essere superiore a due ordini dell'orditura secondaria originale, con un massimo di cm 160, misurata all'esterno della muratura.
2. Gli abbaini non devono interferire con le strutture principali di copertura, devono essere posizionati ad una distanza non inferiore a ml 1,50 dalla linea di gronda e non devono essere più di uno sulla stessa linea di massima pendenza. L'aspetto architettonico dell'abbaino deve essere comunque rapportato al tipo edilizio e all'architettura della facciata dell'edificio sottostante.
3. I lucernari non devono interferire con le strutture principali di copertura e devono essere posizionati ad una distanza non inferiore a ml 1,50 dalla linea di gronda, le dimensioni degli stessi dovranno essere previste in funzione delle strutture del coperto (interasse travetti) e non dovranno essere superiore a due ordini dell'orditura secondaria originale.
4. E' vietato l'utilizzo delle superfici vetrate di tipo specchiante.

Articolo 70 **Coperture**

1. I manti di copertura tradizionali sono costituiti da coperture in laterizio del tipo:
 - a) coppi;
 - b) tegole tipo portoghesi.I manti di copertura originari e tradizionali devono essere mantenuti e conservati o ripristinati. I manti di copertura possono essere coibentati o ventilati posizionando il sistema considerato idoneo sopra al tavolato originario nella forma più compatta possibile nei limiti definiti all'articolo 37 delle norme di principio.
2. Le coperture piane, quando pertinenti al tipo edilizio, devono essere mantenute e trattate con pavimentazioni che si intonano cromaticamente con quelle tradizionali.
3. Le parti in muratura degli abbaini e dei lucernari, se intonacate, devono essere tinteggiate con colori simili a quelli del manto di copertura su cui insistono.
4. Ferme restando le posizioni delle gronde (quote ed andamenti) i manti di copertura possono essere corretti se presentano soluzioni geometriche incompatibili o incongrue col tipo edilizio, con pendenze comprese tra il 33% ed il 38%; tali pendenze devono essere riproposte anche nei casi di ripristino delle falde o dei tetti, rispettando comunque l'altezza dei fronti originari.

Articolo 71 **Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori e ascensori**

1. Le canne fumarie, di esalazione e ventilazione devono essere realizzate internamente all'edificio.
Quando non sia possibile, queste possono essere realizzate su pareti non visibili dalla pubblica via, dovranno avere andamento verticale, preferibilmente in muratura, ed eventualmente essere realizzate in rame o in acciaio. I materiali utilizzati dovranno essere comunque coerenti con

l'architettura dell'edificio.

2. E' buona regola il raggruppamento dei comignoli verso il colmo e realizzati in muratura o in rame e acciaio. I materiali utilizzati dovranno essere comunque coerenti con l'architettura dell'edificio.
3. Per i torrini esalatori valgono, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali possono riproporre le forme; i materiali vanno scelti in accordo con l'architettura dell'edificio e possono essere anche metallici (rame, zinco, ecc.). E' in ogni caso vietato l'impiego di prefabbricati in cemento, fibrocemento, plastica od altro materiale estraneo alla tradizione.
4. Nel caso di inserimento di extracorsa di ascensore che emerge dalla falda, il volume dovrà essere armonizzato e mimetizzato con la forma, i materiali ed i colori più pertinenti all'architettura ed alla tipologia dell'edificio e del suo manto di copertura.
5. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei camini esistenti di tipologia storico-architettonico.

Articolo 72

Sporti e aggetti di gronda

Gli sporti e aggetti di gronda andranno mantenuti, conservati o ricostruiti con i caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari, in accordo con la morfologia e la struttura della copertura. Nel caso di aggetti di gronda di rilevante interesse storico – artistico, che presentino mensole, cornici, decorazioni od altri elementi di materiale diverso, sono ammessi soltanto interventi conservativi, o di ricostruzione filologica.

Articolo 73

Canali di gronda e pluviali

1. I canali di gronda, a sezione semicircolare o sagomata, ed i discendenti pluviali, di sezione circolare, dovranno essere realizzati in coppi di argilla o rame o in lamiera zincata verniciata. E' assolutamente vietato l'impiego di materiali plastici, acciaio inox e lamiera zincata non verniciata.
2. La parte terminale dei discendenti nel caso in cui prospettano la pubblica via, dovrà essere realizzata in ghisa per una altezza di almeno cm 150 da terra.

Articolo 74

Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile

1. Gli impianti della rete della telefonia mobile non potranno essere posizionati su edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 articolo 2 e s.m.i.
2. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo terrestre e di un solo supporto di parabole per ricezioni satellitare per ogni edificio; queste ultime devono avere dimensioni ridotte, colore mimetico e devono essere prive di scritte o logotipi. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura.

Articolo 75

Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici

1. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.
2. La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà ammissibile:
 - quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti perimetrali (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; dovranno essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
 - quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura.

Articolo 76

Composizione architettonica e finitura delle facciate

1. In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario ed i rapporti metrici degli elementi architettonici.
2. Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.
3. La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi le facciate potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima e col tipo edilizio.
4. Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (né direttamente né indirettamente) le aperture di facciata con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici dei prospetti. A tal fine valgono le seguenti prescrizioni:
 - 4.1. Per la salvaguardia delle forature originarie, i solai che si intendono demolire e ricostruire ad altezze diverse da quelle esistenti, con esclusione di quelli di particolare pregio storico testimoniale, dovranno rimanere ad altezza costante per una profondità pari a quella del vano originario, o comunque l'eventuale variazione della quota dovrà rispettare la distanza minima di ml. 2,40 dalla parete interna finestrata.
I soppalchi, ove consentito, non devono interferire con le forature originarie.
 - 4.2. Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di edifici di interesse storico-artistico o tipologico dalla veste architettonica particolare.
5. Negli interventi sulle facciate vanno eliminati tutti gli elementi incongrui quali: fili di impianti fuori norma ed i relativi supporti, insegne al neon o scatolate luminose a bandiera o di altro tipo se non coeve all'edificio e strettamente connesse alla sua architettura.
6. Intonaci.
 - 6.1. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.

- 6.2. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.
- 6.3. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.
7. Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale.
- 7.1. Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari e pertanto sono da adottare le tecniche proprie del restauro conservativo.
8. Murature faccia a vista.
- 8.1. I paramenti murari in pietrame a faccia vista che costituiscono elemento tipico della tradizione costruttiva locale devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari salvo intervento specifico di restauro.
- 8.2. Negli interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata.
9. Tinteggiature
- 9.1. All'atto del tinteggio di un edificio vanno individuati tutti gli elementi anomali (insegne, fili, ferri, zoccolature) non in accordo all'architettura prevedendone l'eliminazione, ove possibile.

Articolo 77 **Serramenti esterni**

1. Serramenti d'oscuramento
- 1.1. Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione costruttiva locale quando in accordo con l'architettura dell'edificio. Si considerano tipici della tradizione:
- a) scuri ad una o due ante;
 - b) persiane con apertura ad ante;
- 1.2. Il colore a finitura satinata, quando non altrimenti documentato, dovrà essere dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde, del marrone, o del grigio in armonia con le partiture e l'architettura.
2. Finestre e porte finestre
- 2.1. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione costruttiva locale; si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.
- 2.2. Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti

possibile sono consentiti infissi che risultino compatibili con quelli tradizionali considerando tali quelli in legno, ferro o alluminio con partiture simili a quelle originali e colori satinati dei toni dei colori tradizionali.

3. Porte e portoni

3.1. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi all'edificazione nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano oramai parte integrante della facciata.

3.2. Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

4. Serrande

4.1. In corrispondenza delle vetrine di facciata sono ammesse serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, o lamiera forata, o cieche.

4.2. Nel caso di serramenti d'epoca di forma e materiali diversi (portelloni in legno o ferro e simili) è prescritta la conservazione dei medesimi.

5. Vetrine e simili

5.1. In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve all'edificazione nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante oramai della facciata; per dette vetrine sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione.

5.2. Non sono ammesse le vetrine poste in facciata e addossate ai pilastri.

5.3. L'installazione di distributori automatici è ammessa solo sull'ambito della vetrina e non sporgenti dal piano del vetro.

Articolo 78

Insegne ed elementi di facciata

1. Le insegne o il logo degli esercizi commerciali possono essere applicate o dipinte sul pannello copri serranda o meglio con vetrofanie o tecniche di incisione sui vetri.

2. Scritte o simboli illuminati al neon possono essere all'interno dell'esercizio e comunque all'esterno dentro lo spessore dell'imbotto dell'apertura di ingresso senza possibilità di fuoriuscita se non nel limite di 10 cm..

3. Non sono ammesse insegne a bandiera sulle facciate né interventi di alcun tipo che modifichino l'assetto preesistente dei vani d'ingresso o di finestre.

Articolo 79

Impianti tecnologici di facciata

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, non devono alterare le facciate degli edifici. Nel caso di rifacimenti gli stessi vanno comunque posti

preferibilmente all'interno dell'edificio.

2. Negli interventi che interessino le facciate nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi elettrici e telefonici secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.
3. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia di sicurezza, le condutture delle utenze debbono essere posate all'interno dell'edificio. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali o interrato, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte.
4. In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.
5. Pompe di calore, unità motocondensanti o simili:
 - 5.1. Non è consentito in alcun modo apporre sulle facciate, principali, prospicienti la pubblica via, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.
 - 5.2. Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del Regolamento Edilizio, su balconi, terrazze di copertura e pensiline nei vani finestra ciechi, adeguatamente schermate da involucri con griglie tinteggiati al colore più idoneo alla loro mimetizzazione.
 - 5.3. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso solo quando il macchinario (perché completamente interno all'edificio o perché appositamente progettato) non arrechi pregiudizio all'equilibrio della facciata. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse, ecc.) o nuove grigliature disposte in modo da non interferire con le caratteristiche architettoniche delle facciate.
6. L'apposizione di campanelli, citofoni, videocitofoni, targhe deve avvenire, in genere, a lato del portone di ingresso in modo da non deturpare le facciate dell'edificio e dovranno essere realizzate con materiali quali l'ottone, il bronzo, ferro micaceo.

SEZIONE II

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER TIPOLOGIE DI EDIFICI

Articolo 80

Edifici di valore storico – architettonico

1. Rientrano in tale classificazione tutti gli edifici ricadenti nella perimetrazione in zona A e tutti gli edifici ricadenti nelle perimetrazioni di zona B1 e B2 che risultano realizzati sino al 1950. Sino alla redazione di un elenco e di una mappatura dettagliata di tali edifici ancora esistenti e

approvata dall'organo esecutivo del Comune, si applicano le seguenti norme. La redazione di tale elenco e mappatura è finalizzata anche alla possibilità di usufruire di contributi per il restauro, il risanamento conservativo, le eventuali opere di consolidamento statico e l'adeguamento funzionale.

2. In tali edifici si procede con la metodologia di intervento del restauro; essa prevede e consente, sulla base dei risultati dell'analisi storico – morfologica gli interventi di cui ai commi successivi.
3. Sono ammessi il restauro o ripristino dell'impianto organizzativo generale originale o consolidato, con demolizione di tramezzature e controsoffittature non proprie del tipo e dell'impianto storico ma di semplice divisione e riduzione funzionale e comunque prive di elementi decorativi, pittorici e plastici.
4. Sono ammessi il restauro ed il consolidamento con inalterabilità delle murature portanti esterne ed interne, volte, solai di pregio pittorico, plastico o costruttivo, delle scale storiche dell'impianto edilizio e del manto di copertura originale, delle strutture lignee originali presenti, nonché la ricostruzione tipologica di parti di edificio eventualmente crollate o demolite, secondo tracce o documentazioni. Sulle murature portanti interne è comunque possibile l'apertura o l'allargamento di porte o vani di altra natura, a condizione di non alterare l'assetto tipologico – strutturale mantenendo in ogni caso il rapporto tra pieno e vuoto maggiore del 50% dell'intera parete interessata.
5. Non è ammessa la realizzazione di terrazze in falda e balconi. È ammesso il ripristino dei fronti esterni ed interni se alterati, secondo tracce o documenti storici e fotografici. La sostituzione di parti non recuperabili ma originali, che comporti la loro demolizione, deve avvenire senza modificarne la posizione, la quota, la tecnica costruttiva e il materiale. L'analisi statica della o delle parti collabenti necessaria nei casi di sostituzione deve essere redatta da tecnico abilitato.
6. È vietato inserire condizionatori e caldaie sulle facciate principali o prospicienti la pubblica via; possono essere utilizzate solo griglie a filo muro per la ventilazione degli impianti posti all'interno dei vani, a condizione che le stesse non interferiscano con elementi decorativi o di pregio.
7. Per interventi estesi all'intero fabbricato o all'intero complesso architettonico sono consentiti frazionamenti sempreché non determinino alterazioni sostanziali delle facciate.
8. Negli interventi estesi all'intero edificio è obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue all'impianto storico consolidato.

Articolo 81

Edifici di valore storico testimoniale con originaria destinazione agricola

1. Gli edifici a destinazione agricola possono esser suddivisi nelle seguenti categorie:
 - a) gli edifici e le parti di essi originariamente destinate alla residenza o che presentano tipologie edilizie a queste assimilabili;
 - b) gli edifici o parti di essi a carattere specialistico quali la stalla e il fienile;
 - c) gli edifici accessori di piccole dimensioni e cioè pozzi-pollai, porcilaie, forno con varie aggregazioni.
2. I metodi e le tecniche di intervento per gli edifici di cui al comma 1 punto a) sono quelli indicati al precedente articolo 76.
3. Le nuove aperture che si rendessero necessarie dovranno essere dimensionate sui rapporti di

illuminazione e ventilazione minimi prescritti.

4. La tutela degli edifici a carattere specialistico, di cui al comma 1 punto b), dovrà essere garantita da interventi di riuso aventi un approccio progettuale che preveda le trasformazioni necessarie lasciando di facile lettura la struttura del manufatto storico rispetto all'intervento di trasformazione, con la conservazione del tipo, dei rapporti geometrici e degli aspetti morfologici (rapporti tra pieni e vuoti, materiali, particolari costruttivi) utilizzando anche metodologie del restauro conservativo nei casi di organismi edilizi di particolare pregio.
5. Gli edifici accessori, di cui al comma 1 punto c), devono essere mantenuti come testimonianza della complessità edilizia del sito e possono essere recuperati collegandoli alle sistemazioni esterne.
6. Per quanto attiene alla dotazione di ricoveri per le automobili, devono essere previste soluzioni senza l'utilizzo di rampe di accesso che modificano l'andamento del terreno e sono ammesse sistemazioni complementari agli spazi esterni quali gazebi, tettoie e pergolati.
7. Devono essere mantenuti i caratteri dell'insediamento rurale con impossibilità di mutare le posizioni di ciascun edificio, le loro reciproche distanze ed i loro volumi. Le nuove divisioni patrimoniali devono tenere conto del disegno originario e dei percorsi distributivi fra gli edifici e la connessione con la viabilità (mantenimento del passo carraio con le sue eventuali caratteristiche: pilastri, cancelli, alberature). Le nuove divisioni patrimoniali sono consentite con siepi vive di modesta altezza senza manufatti edilizi di supporto (muri, cordoli, ecc.) solo eventualmente con reti e sostegni infissi a terra. Quanto precede dovrà risultare da un disegno di sistemazione esterna complessiva da allegare al progetto di recupero degli edifici.
8. L'eventuale ricostruzione degli edifici deve essere attuata ripetendo la tipologia, le stesse tecniche costruttive ed i medesimi materiali tradizionali per l'intero corpo edilizio e cioè muri perimetrali e strutturali interni, solai di pregio, volte, coperture, nel rispetto sia delle quote planimetriche e altimetriche dell'edificio.
9. I prospetti devono essere ricostruiti fedelmente e devono essere corrispondenti ai rilievi fotografici eseguiti prima della demolizione e conseguenti all'analisi storico tipologica, salvo le modifiche consentite ai precedenti commi.

CAPO II

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

SEZIONE I

PRESCRIZIONI PER LE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI (QUALITÀ E SICUREZZA)

Articolo 82

Criteri generali

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui alla presente sezione le opere esteriori agli edifici esistenti o di nuova costruzione con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale.
2. Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi.

3. Sono fatte salve le prescrizioni impartite dalle «*norme di principio*» in materia di edifici di valore storico-architettonico.

Articolo 83

Elementi che aggettano dalle facciate

1. Aggetti:
 - 1.1. Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In particolare negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici o privati gravati di servitù di passaggio pubblico sono ammessi alle condizioni di cui ai successivi commi.
 - 1.2. La realizzazione di terrazze a sbalzo (balconi) su facciate prospicienti vie ed altri spazi pubblici è ammessa esclusivamente quando dette vie o spazi presentino una larghezza di almeno ml 10 misurati ortogonalmente alla facciata interessata. Per le facciate prospicienti vie pubbliche e per le zone A, B1 e B2 con larghezza inferiore a ml 10 è consentita la realizzazione di balconi con affaccio “a petto” cioè a filo della stessa facciata e senza quindi aggetti sulla stessa via.
 - 1.3. Nelle via o spazi di larghezza maggiore, le terrazze a sbalzo non dovranno aggettare oltre ml 1,50 e dovranno essere impostate a quota tale da lasciare un'altezza libera non inferiore a ml 3,50 dal piano del marciapiede sopraelevato ed il loro filo esterno dovrà essere arretrato di almeno cm 60 dal bordo del marciapiede; nel caso di assenza di marciapiede sopraelevato la quota minima da rispettare è di ml 4,50. Le altezze devono essere misurate dall'intradosso della soletta o, nel caso di mensole, travi o altri elementi a decorazione del terrazzo, dal punto a quota inferiore di questi ultimi.
 - 1.4. Tali altezze libere sono prescritte anche nel caso di cui al comma 1.2. del presente articolo.
2. La realizzazione di verande e bow-window è consentita qualora si affaccino su vie di larghezza almeno pari a ml 10 con le prescrizioni di cui al comma che precede.
3. La realizzazione di elementi decorativi e/o funzionali sporgenti dal piano verticale della facciata o del sottoportico deve rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) aggetti di cornici, bancali, serrande a rotolo, cancelli, vetrine, ecc. fino ad una altezza di ml 2,50 dal piano del marciapiede o del portico, non possono superare i cm 12 di sporgenza;
 - b) se posti ad una altezza superiore possono avere aggetti con sporgenza maggiore a condizione che ben si armonizzino con il resto della facciata e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio;
 - c) le vetrate (fatti salvi gli infissi scorrevoli), le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno soltanto ad una altezza non inferiore a ml 2,50 misurata dal piano del marciapiede o del portico, o di ml 4,50 rispetto al piano stradale nei casi di strada senza marciapiedi;
 - d) tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio;
 - e) quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste devono essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.
4. Le tettoie a sbalzo o pensiline su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico e la loro realizzazione è consentita esclusivamente nelle strade di larghezza pari o superiore a ml

10.

La massima sporgenza delle tettoie a sbalzo o pensiline ammessa, compresi gli eventuali canali di gronda, è la seguente:

- a) in strade con marciapiede sopraelevato la sporgenza può raggiungere ml 2,50 fatto salvo comunque un arretramento dal bordo esterno del marciapiede di almeno cm 60.
 - b) in strade senza marciapiedi sopraelevato la sporgenza massima ammessa è di ml 1,50.
- Qualsiasi sia la loro sporgenza, debbono in ogni caso mantenere un'altezza libera non inferiore a ml 4,50 misurata dal suolo stradale al punto più basso dell'intradosso della pensilina o della tettoia o delle mensole di sostegno, tale altezza è ridotta a ml 3,50 ove esista il marciapiede sopraelevato.

5. Tutte le parti basamentali degli edifici, non possono occupare suolo pubblico. Solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura, quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico, lo zoccolo può occupare lo spazio pubblico con una sporgenza massima di cm 6.

Ferme restando le limitazioni di cui al presente comma, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici devono avere altezza non minore di cm 60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale resistente ed impermeabile.

6. I cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda dei medesimi non potranno avere sporgenze superiori a ml 1,50 rispetto al piano verticale passante per il filo retro marciapiede.

Le coperture ed i volumi e/o elementi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio, pertanto, le soluzioni progettuali devono prevedere il coordinamento e l'armonizzazione delle facciate e delle coperture.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato e su facciate prospicienti la pubblica via, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza di almeno ml 1,50, come previsto dal precedente articolo 73.

Articolo 84 Portici e marciapiedi

1. È obbligatoria per i privati proprietari la costruzione dei marciapiedi su area di loro proprietà, soggetta al pubblico passaggio.
2. I pavimenti dei passaggi pubblici debbono essere formati con materiali antisdrucchiolevoli.
3. Tutti gli elementi dei marciapiedi (pavimenti, soglie fra i pilastri, cordoli, ecc.) devono essere costruiti con caratteristiche e materiali da indicarsi in progetto, previa eventuale campionatura, anche in relazione all'ubicazione dell'edificio.
4. I proprietari dei percorsi pedonali e degli altri tratti privati di uso pubblico, allo scopo di eliminare condizioni di pericolo, debbono garantire la manutenzione dei piani di calpestio ed eliminare tempestivamente tutte le cause di alterazione quali: rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc..
5. Le coperture dei tetti debbono essere munite, sia verso il suolo pubblico sia verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali.

Articolo 85
Aperture dei sotterranei verso strada

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

Articolo 86
Illuminazione di strade e passaggi privati

1. I passaggi privati aperti al pubblico transito devono essere dotati di razionale impianto di illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà.
2. Il Comune, su richiesta dei privati proprietari, può autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale. In tale caso la proprietà ha l'obbligo di eseguire anche tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori, ecc.) per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dal Comune.

Articolo 87
Mostre ed insegne

1. Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione globale, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, devono essere predisposte per le relative mostre ed insegne.
2. Le mostre ed insegne devono essere collocate esclusivamente nei vani e spazi prestabiliti, senza alterare le linee architettoniche dell'edificio, ed il loro oggetto non può superare i cm 5 rispetto al piano verticale passante per il filomuro del marciapiede. Le cornici superiori delle mostre e delle vetrine che si trovino poste almeno a ml 2,50 dalla quota del filomuro del marciapiede possono aggettare fino a cm 15 oltre la sporgenza ordinaria.

SEZIONE II
DISPOSIZIONI PER LA TOPONOMASTICA

Articolo 88
Numero civico dei fabbricati

1. Il Comune assegna a ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni o ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili) il numero civico e ne fa apporre l'indicatore a cura e a spese del proprietario.
2. Il numero civico è collocato di fianco alla porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), a un'altezza variabile da 2 a 3 metri, in posizione ben visibile.
3. Il proprietario, previo pagamento della relativa spesa, riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a installarlo e a mantenerlo nella collocazione precedentemente prestabilita.

4. In caso di demolizione di fabbricati, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve comunicare al Comune, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero o i numerici civici che verranno così aboliti.
5. Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti i proprietari devono richiedere al Comune, con apposita domanda, e comunque contestualmente alla domanda di autorizzazione all'uso, l'attribuzione dei civici da applicarsi alle porte di ingresso dei fabbricati medesimi.

Articolo 89 **Numerazione interna**

1. Sia per quanto riguarda la costruzione di nuovi fabbricati che la ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.
2. L'assegnazione dei numeri interni avviene dopo la presentazione all'Ufficio Comunale competente di un elaborato grafico, corrispondente all'ultimo titolo edilizio acquisito, che, oltre a individuare gli accessi esterni al fabbricato, riporta anche tutti gli accessi che immettono in ogni unità immobiliare.

Articolo 90 **Targhe collocate sui fabbricati**

1. In caso di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati recanti l'indicatore toponomastico, il proprietario è tenuto a ricollocarle esattamente nella precedente posizione. Soluzioni diverse possono essere concordate o autorizzate dall'Ufficio Comunale competente.
2. È vietato coprire, con insegne o altro, gli indicatori toponomastici.

CAPO III **ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Articolo 91 **Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche**

1. Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.
2. Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
3. Tutte le nuove attività, sia pubbliche che private, aperte al pubblico devono essere svolte in immobili che permettano la loro fruizione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee, secondo le norme e prescrizioni elencate nel successivo art. 92. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

Articolo 92
Norme di riferimento e prescrizioni tecniche

1. Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare:
 - a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici: D.P.R. n. 503 del 24/7/1996.
 - b) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 Gennaio 1989 n. 13 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14/6/1989 n. 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche così come previsto dall'art. 12 del decreto stesso.
 - c) per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 24 della L. 5/2/1992 n. 104.
2. Le norme sopra elencate prevalgono sulle prescrizioni del presente regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.
3. Il presente Regolamento fornisce inoltre ulteriori indicazioni e prescrizioni, direttamente discendenti da quelle generali soprarichiamate ed integrative delle medesime, al fine di agevolarne ed uniformarne l'applicazione.

Articolo 93
Interventi soggetti

1. Le norme indicate al precedente art. 92 trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano:
 - a) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;
 - b) negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
 - c) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/89.

Articolo 94
Documentazione ed elaborati tecnici

1. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.
2. In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.
3. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-

strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

Articolo 95

Soluzioni tecniche alternative

1. Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione.
2. Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

Articolo 96

Dichiarazione di conformità

1. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della L. 13/89.
2. Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

Articolo 97

Prescrizioni e deroghe

1. Le autorizzazioni e le concessioni edilizie non possono essere rilasciate in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Ove necessario in sede di rilascio del permesso di costruire o l'atto di presentazione della D.I.A. lo Sportello Unico dell'Edilizia impartisce le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire detta conformità.
3. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui alla L. 1089/39, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisoriale, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente. Analoga possibilità è ammessa per gli edifici notificati ai sensi della L. 1497/39.
4. Le prescrizioni delle norme di cui al precedente articolo 92 sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica,

fermo restando quanto disposto dall'art. 1 comma 3 della L. 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

6. Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dallo Sportello Unico per l'Edilizia in sede di rilascio del permesso di costruire o all'atto di presentazione della D.I.A.

CAPO IV

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

Articolo 98

Oggetto e finalità

Il presente capo ha come oggetto la salvaguardia e la formazione del verde in rapporto con gli interventi edilizi, finalizzati al conseguimento di evidenti miglioramenti ambientali ed all'arricchimento del patrimonio arboreo sia in senso qualitativo sia quantitativo, anche inteso dal punto di vista dell'incremento della biodiversità.

Articolo 99

Campo di applicazione

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

Articolo 100

Alberature

1. Sono tutelate tutte le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm 20 (circonferenza cm. 63) appartenenti ai gruppi A, B e C delle tabelle contenute nelle norme di dettaglio e di cui all'art. 65.
2. Sono tutelate tutte le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm 10 (circonferenza cm. 31) appartenenti al Gruppo D delle tabelle contenute nelle norme di dettaglio.
3. Le misure precitate devono essere rilevate a ml 1,30 dal colletto.
4. Le alberature a portamento policormico sono tutelate qualora i fusti di diametro superiore a cm 10, costituiscano diametro complessivo superiore a quello delle dimensioni citate ai precedenti capoversi.
5. L'abbattimento delle alberature tutelate di cui ai commi 1 e 2 (con esclusione degli esemplari di grande rilevanza) in rapporto con gli interventi edilizi può essere consentito nei seguenti casi:
 - a) quando l'alberatura non consenta la realizzazione di un'opera edilizia di pubblica utilità o di interesse pubblico o la realizzazione di un piano particolareggiato;
 - b) quando l'alberatura non consenta la realizzazione di opere edili private rientranti nella casistica di cui al successivo articolo 94.
 - c) quando l'abbattimento è in funzione del riassetto di aree verdi di uso pubblico.
6. Per "albero di grande rilevanza" si intende un esemplare arboreo avente diametro del tronco,

- rilevato a ml 1,30:
- a) per genere e specie appartenente ai gruppi A, B e C avente diametro del tronco superiore a cm 40 (circonferenza cm 126);
 - b) per genere e specie appartenente al Gruppo D avente diametro del tronco superiore a cm 20 (circonferenza cm 63).
7. Nel caso di necessità di abbattimento per motivi fitosanitari o altri motivi non collegati ad interventi edilizi l'interessato dovrà inoltrare apposita istanza con una documentazione che preveda il reintegro con i criteri di cui sopra.

Articolo 101

Realizzazione di opere edili private

1. L'abbattimento di alberature tutelate, con esclusione degli esemplari di grande rilevanza, è ammesso in relazione alla realizzazione di opere edili di natura privata a fronte della presentazione di un progetto di complessiva riqualificazione del verde a firma di tecnico abilitato.
Il progetto di riqualificazione del verde deve essere conforme a quanto previsto all'articolo 105.
Le alberature abbattute devono essere sostituite con altre aventi complessivamente equivalente sviluppo in chioma (equivalente fitomassa arborea).
2. Si assume come equivalente sviluppo in chioma (equivalente fitomassa arborea) quella ottenibile complessivamente da più esemplari posti a sostituire l'albero di cui è ammesso l'abbattimento, a condizione che la somma complessiva delle superfici delle ipotetiche sezioni dei tronchi rilevate ad ml 1,30 dal colletto dei nuovi alberi non sia inferiore al 50% della singola superficie della sezione del tronco, (pure rilevata a ml 1,30 dal colletto), dell'albero di cui è prevista la sostituzione.
3. La sostituzione è ammessa solo a condizione che nel lotto - fatte salve le norme di livello superiore sulle distanze degli alberi ed arbusti dai confini - sussistano (una volta detratte le aree di pertinenza delle alberature rimanenti) i seguenti spazi atti ad ospitare le nuove alberature:
 - a) mq. 25 per ogni esemplare arboreo; tale superficie deve risultare a permeabilità profonda.
 - b) l'alberatura deve essere messa a dimora ad una distanza minima di ml 3 dai manufatti, fermo restando che le alberature piantumate in sostituzione sono comunque salvaguardate anche per il tempo necessario al raggiungimento delle dimensioni minime di tutela.

Articolo 102

Danneggiamenti delle alberature in rapporto con gli interventi edilizi

1. Durante l'attività di cantiere devono essere rispettate tutte le norme di tutela delle alberature esistenti.
2. In ogni caso è vietato:
 - ogni tipo di danneggiamento alle alberature tutelate ed in particolare per interventi connessi all'attività edilizia all'interno delle aree di cui all'articolo 103;
 - scavi e ricarichi superficiali di terreno e di qualsivoglia materiale organico di spessore superiore a cm 20;
 - asportazione dello strato superficiale del terreno superiore a cm 15.

Articolo 103 Reimpianti coattivi

Le alberature abbattute abusivamente o compromesse devono essere sostituite a cura e spesa dei responsabili, secondo le prescrizioni dettate da apposita ordinanza, con nuovi esemplari arborei posti in primo luogo nelle precedenti aree di pertinenza e all'interno del lotto di terreno, al fine di assicurare il reintegro della fitomassa arborea come definito all'articolo 100. Nel caso di inottemperanza e qualora vengano abbattuti esemplari arborei di grande rilevanza l'area di pertinenza delle precedenti alberature rimane inedificabile a tutti gli effetti.

Articolo 104 Aree e volumi di pertinenza

- Per area di pertinenza delle alberature tutelate, sia relativamente all'apparato aereo sia radicale, si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno per almeno 270° da cielo a terra, anche disaggregati, avente come punto di riferimento il centro del tronco dell'albero, secondo la seguente articolazione (i diametri del tronco sono misurati a ml 1,30 dal piano di campagna):

per piante con diametro del tronco da > cm 20 a ≤ a cm 35	ml. 4 di raggio
per piante con diametro del tronco da > cm 35 a ≤ a cm 50	ml. 5 di raggio
per piante con diametro del tronco da > cm 50 a ≤ a cm 80	ml. 7 di raggio
per piante con diametro del tronco > cm 80	ml. 9 di raggio

- La proiezione dell'area di pertinenza ad una quota inferiore al piano di campagna genera idealmente il volume di un solido definito volume di pertinenza (cilindro).
- Tale "quota inferiore al piano di campagna" (profondità) viene definita in:
 - ml 2 per piante con diametro del tronco da > cm 20 a ≤ cm 35
 - ml 2,5 per piante con diametro del tronco da > cm 35 a ≤ cm 50
 - ml 3,5 per piante con diametro del tronco da > cm 50 a ≤ cm 80
 - ml 5 per piante con diametro del tronco da > cm 80
- In ogni caso nessun manufatto in elevazione (compresi marciapiedi e pavimentazioni non permeabili) può erigersi a distanza inferiore a ml 3 dal centro dell'albero interessato.
- Per gli alberi di grande rilevanza tale distanza non può essere inferiore a ml 5.
- Le aree di pertinenza delle alberature possono essere interessate, da pose di pavimentazioni superficiali permeabili per una superficie complessiva non superiore al 50% dell'area stessa a condizione che:
 - a) sia garantito il mantenimento di un cercone a terreno nudo o inerbito, circostante il tronco complessivamente di superficie non inferiore a mq 10 (mq 15 per gli esemplari di grande rilevanza);
 - b) gli interventi di posa delle pavimentazioni non comportino sottofondazioni e scavi che alterino lo strato superficiale del terreno per una quota superiore a cm 15 misurata dalla quota originaria del piano di campagna.
- Tali aree e volumi di pertinenza, ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori secondo i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalla Revisione Generale del PRG e definiti dalle «norme di principio», sono da considerarsi non direttamente edificabili.
- Gli edifici esistenti o i manufatti e le porzioni di essi ricadenti anche parzialmente all'interno delle aree e dei volumi di pertinenza delle alberature tutelate possono essere demoliti o

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

Articolo 105

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

1. Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dalla Revisione Generale del PRG, gli spazi scoperti che contribuiscono a garantire tale dotazione, anche già esistenti devono essere sistemati a verde come previsto dal successivo comma 2.
2. Negli spazi di cui al precedente comma 1, contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi, devono essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura prevista nelle norme di attuazione come indice di piantumazione.
3. La scelta delle specie deve avvenire con i seguenti criteri:
 - a) almeno il 60% delle specie vegetali comprese nelle tabelle contenute nelle norme di dettaglio, nel Gruppo A.
 - b) almeno il 30% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.
4. Gli alberi di alto fusto messi a dimora devono avere, a ml 1,30 dal colletto, diametro non inferiore a cm 8, disporre di idoneo "pane di terra", provenire da specifico allevamento vivaistico, disporre di chiome e apparato radicale integro, risultare di buona qualità merceologica, disporre di garanzia all'attecchimento.
5. In tutti i progetti riguardanti le aree esterne, da presentarsi a firma di un tecnico abilitato, le alberature esistenti e le formazioni arbustive significative devono essere rigorosamente rilevate individuando genere e specie botanica e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; deve inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica e relazione tecnica.
6. I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, devono essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto sottoposte a tutela, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.
7. Parte integrante di ogni progetto edilizio, oltre a quanto definito dai precedenti commi del presente articolo, è il progetto definitivo delle sistemazioni degli spazi scoperti. Il progetto deve chiaramente individuare tutti gli impianti a verde che si intendano eseguire, ivi comprese le attrezzature.
8. Le nuove alberature devono essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e articolati per masse arboree per quanto possibile monospecie e comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali anche riferite all'integrazione e armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.
9. Per i nuovi interventi gli spazi a parcheggio pubblico a raso, eccedenti i 10 posti auto devono essere dotati di alberature che a maturazione consentano una completa copertura dell'area di sosta; tali alberature a differenza delle norme di cui agli articoli precedenti potranno avere un'area permeabile (cercine) del diametro di ml 2.

Articolo 106
Potenzialità edificatoria delle aree verdi

1. Le prescrizioni del presente capo rientrano tra gli elementi condizionanti il calcolo della potenzialità delle aree.
2. Costituiscono vincolo tutti gli alberi tutelati esistenti, a nulla rilevando il loro abusivo abbattimento.

Articolo 107
Opere pubbliche e interventi sul verde pubblico

1. Per quel che riguarda le opere pubbliche valgono tutti gli obblighi, adempimenti e prescrizioni relative alle opere di natura privata.
2. Qualora si rilevi la necessità di edificazione a distanze inferiori di quelle previste all'articolo 104 o di abbattimento la deroga per pubblica utilità, è contenuta nell'atto di approvazione del progetto di opera pubblica o, nel caso di interventi soggetti a titolo abilitativo, nel titolo stesso.

TITOLO VI
PROCESSO EDILIZIO

CAPO I
GESTIONE DEL PROCESSO EDILIZIO

Articolo 108
Compiti del Comune nel processo edilizio

1. Il Comune esercita compiti di informazione, di gestione e di controllo nell'ambito del processo edilizio.
2. Sono regolamentate nelle “*norme di dettaglio*” (parte II) del presente Regolamento Edilizio:
 - l'attività informativa;
 - l'attività di gestione;
 - l'attività di controllo;
 - le fasi del processo edilizio;
 - le procedure obbligatorie o facoltative;
 - i procedimenti per conseguire il titolo abilitativo;
 - gli adempimenti connessi ai titoli abilitativi;
 - gli adempimenti connessi all'esecuzione delle opere;
 - gli adempimenti connessi alle varianti essenziali o meno ai progetti;
 - la disciplina nei cantieri e nel loro intorno;
 - la decadenza dei titoli abilitativi;
 - i cambi di intestazione dei titoli abilitativi;
 - gli interventi urgenti;
 - gli adempimenti successivi all'esecuzione delle opere;
 - gli adempimenti relativi all'ottenimento del certificato di conformità edilizia e agibilità.
3. Sono altresì regolamentate nelle “*norme di dettaglio*”:
 - la documentazione necessaria al conseguimento dei titoli abilitativi ed alla presentazione dei piani attuativi;
 - la documentazione per i depositi previsti dalla normativa vigente.

4. Sono infine regolamentate nelle “*norme di dettaglio*”:
 - i criteri relativi alla qualità dell’ambiente urbano e dell’abitare e del paesaggio.

TITOLO VII NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 109 Autotutela dell’Amministrazione

1. L’eventuale presentazione di atti d’impulso non comporta di per sé l’obbligo per l’Amministrazione di provvedere, salvo che non sia espressamente previsto dalla legge l’obbligo di risposta all’istanza stessa.
2. Qualora siano riscontrati errori materiali contenuti in provvedimenti emanati, si procede alla correzione degli stessi tramite rettifica.
3. Qualora siano riscontrati vizi nei provvedimenti o emergano contrasti con la normativa urbanistico-edilizia, l’Amministrazione, o gli altri soggetti interessati al processo edilizio, dopo aver esaminato l’effettiva rilevanza dei vizi sulla definizione dei procedimenti e quindi sui provvedimenti emanati, procedono, ove possibile, alla rimozione dei vizi stessi con la partecipazione dei soggetti interessati.
4. Al fine di conservare l’atto amministrativo adottato ed i relativi atti procedimentali, ove possibile d’intesa con le parti interessate, l’Amministrazione, nei casi previsti dalla legge:
 - a) coinvolge le autorità competenti ad esprimere pareri, rilasciare autorizzazioni, assensi ed altri atti similari;
 - b) garantisce la partecipazione al procedimento dei privati interessati con gli strumenti previsti in materia di procedimento amministrativo;
 - c) rimuove i vizi sanabili, anche con modalità esecutive in variazione del progetto già assentito;
 - d) facilita gli accordi procedimentali
5. Se la rimozione dei vizi non può essere o non è conseguita, l’Amministrazione provvede ad annullare integralmente o parzialmente, secondo la rilevanza dei vizi i provvedimenti emanati.
6. In presenza di inesattezza di rappresentanza, di errori o di carenze contenute in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, l’Amministrazione provvede, ove possibile, alla rimozione dei vizi.
7. In presenza di alterazione della rappresentazione degli elementi di fatto, contenuta in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, decisiva ai fini dell’abilitazione o del rilascio del titolo edilizio, l’Amministrazione provvede ad esercitare il potere di autotutela al fine del ripristino della legalità violata essendo l’interesse pubblico in re ipsa.
8. L’annullamento interviene secondo i principi generali di autotutela, i principi di cui all’articolo 4 delle presenti «*norme di principio*», ed è sempre ispirato al principio di necessità, interpretato nella sua accezione più flessibile, al fine di contemperare, ove possibile, l’interesse pubblico con quello del destinatario del provvedimento.
9. In presenza accertata, e quando non sia possibile altrimenti sanare, false ed erronee dichiarazioni contenute in autocertificazioni (dichiarazioni sostitutive dell’atto di notorietà e dichiarazioni sostitutive di certificazioni), rese ai sensi delle normative vigenti, il potere di

autotutela è esercitato nei modi e nei termini disciplinati dalla specifica normativa.

10. Le inesattezze di rappresentanza, gli errori, le carenze, le alterazioni della rappresentazione degli elementi di fatto di cui ai commi 6 ed 7 costituiscono sempre violazione e determinano l'applicazione della relativa sanzione, aggiuntiva alle specifiche sanzioni previste in presenza di abusi.
11. Si intendono integralmente riportate tutte le disposizioni in merito alle sanzioni e relativi procedimenti di cui alla Parte Prima, Titolo IV, Capo I, Capo II e Capo III dall'art.27 all'art. 51 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni previsti per tutti i soggetti che intervengono a qualsiasi titolo nel processo trasformativo e edificatorio di cui al presente Regolamento Edilizio.

Articolo 110

Tolleranze costruttive

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusi, le difformità verificatesi in sede di costruzione e rilevate a processo edilizio concluso, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte.
2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime.

Articolo 111

Discrasie tra cartografia ed elaborati catastali

Considerato che possono presentarsi piccole discrasie tra la cartografia di base, gli elaborati progettuali di Piano e la cartografia catastale in merito ad allineamenti, confini, punti fissi, è demandato al Responsabile dell'Ufficio competente al rilascio del titolo abilitativo l'interpretazione oggettiva delle discrasie riscontrate e la soluzione delle stesse.

Articolo 112

Sanzioni amministrative pecuniarie per violazioni del presente regolamento

Nell'ambito dei poteri di cui al D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 (T.U.E.L.), così come successivamente modificato all'articolo 16 della Legge 16 gennaio 2003, n. 3, per le violazioni delle norme del presente Regolamento si rinvia a specifico atto deliberativo del Consiglio Comunale.

Articolo 113

Entrata in vigore

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore con l'approvazione contestuale della Revisione Generale del PRG da parte dell'Organo Regionale preposto.

Articolo 114

Disposizioni transitorie

Fino al momento dell'intervenuta esecutività con l'approvazione di cui all'articolo precedente si applicano tutti gli articoli del presente Regolamento intesi come misura di salvaguardia sin dal momento della esecutività dell'Atto Deliberativo Consiliare di adozione del presente Piano.

NORMATIVA DI DETTAGLIO

PARTE II

TITOLO I FASI DEL PROCESSO EDILIZIO

Articolo 1 Contenuti

1. Nella presente parte del Regolamento Edilizio sono contenute le “*norme di dettaglio*” per la gestione del processo edilizio nell'osservanza dei principi e degli obiettivi sanciti nelle “*norme di principio*” Parte I del Regolamento Edilizio.

Articolo 2 Processo edilizio

1. Nel processo edilizio il Comune esercita compiti di informazione, di gestione e di controllo nell'ambito delle leggi nazionali e regionali in materia nonché alle “*norme di principio*”.
2. Chiunque privato cittadino o ente pubblico o privato, intenda, nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, recuperare o demolire quelli esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio o intraprendere qualunque attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia, deve sottostare alle norme e alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento e alla normativa statale e regionale vigente. Le violazioni delle norme del presente Regolamento sono soggette, oltre a quanto già riportato al comma 11° dell'art 109 della Parte Prima del presente Regolamento, alle conseguenze amministrative di cui agli artt. 871 e 872 del Codice Civile.

Articolo 3 Attività informativa

1. Nell'ambito della funzione di informazione svolta dal Comune, l'attività informativa relativamente al processo edilizio comprende di norma servizi anche in via telematica per semplificare i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e l'utenza, con particolare riferimento alle categorie professionali, ai proprietari di immobili, a coloro i quali hanno titolo a richiedere provvedimenti in materia edilizia e urbanistica, nonché ad altri soggetti comunque interessati all'attività edilizia.
2. I servizi di cui al comma precedente sono forniti dallo Sportello Unico per l'Edilizia con competenze tecnico-amministrative.
3. In particolare, le attività della struttura di cui al comma 2 consistono in:
 - a) informazioni sulla normativa urbanistica-edilizia;
 - b) informazioni sulle procedure;
 - c) rilascio della modulistica utilizzata nel Comune di Bolognetta;
 - d) informazioni sullo stato dei procedimenti;
 - e) visione degli atti depositati e rilascio di copie;
 - f) altre funzioni previste dal presente regolamento.

Articolo 4 Fasi del processo edilizio

1. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 4, comma 3 delle “*norme di principio*”, ai fini del

presente regolamento il processo edilizio, che può trovare applicazione tramite intervento edilizio diretto o piano attuativo, si compone di tre fasi:

- a) progettazione, presentazione ed acquisizione del titolo abilitativo;
- b) esecuzione dell'opera, che comprende anche eventuali varianti al progetto originario;
- c) conformità edilizia e agibilità.

Articolo 5

Attività di gestione

1. L'attività di gestione del processo edilizio ha inizio con la presentazione della richiesta o della denuncia di inizio attività (DIA) o del permesso di costruire corrispondenti al procedimento edilizio cui si riferiscono e si conclude con l'emissione di un provvedimento o con l'esercizio dei controlli nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento.
2. I progetti edilizi devono essere presentati su supporto cartaceo. Il supporto cartaceo deve essere accompagnato da un supporto informatico.
3. Il Comune predispone i mezzi organizzativi per incentivare la presentazione in via telematica di istanze, e relativi progetti, da parte del cittadino e degli interessati al processo edilizio, secondo le modalità tecniche previste dalla legge e dal regolamento.
4. Qualsiasi comunicazione sia diretta all'Amministrazione sia da questa diretta agli interessati può avvenire tramite fax, posta elettronica o altri strumenti informatici, ad eccezione dei casi in cui sia prevista per legge la notificazione.
5. Con le "disposizioni tecnico organizzative" l'Amministrazione definisce gli standard e le modalità di trasmissione.

Articolo 6

Attività di controllo

1. I controlli sugli atti che contengono dichiarazioni sottoscritte dai tecnici abilitati, di conformità o di asseverazione, sono effettuati nelle percentuali e con le modalità stabilite dagli organi del Comune come indicati all'articolo 4 delle "norme di principio".
2. Gli atti ed i provvedimenti amministrativi a contenuto generale adottati nelle materie di cui al presente regolamento ed in particolare per l'attività di controllo sono adeguatamente pubblicizzati anche attraverso sistemi telematici e di comunicazione con il cittadino.
3. A conclusione della fase di controllo il procedimento amministrativo deve ritenersi terminato, salvo ipotesi di violazioni nella materia urbanistico – edilizia o nelle altre ipotesi previste dalla legge.

TITOLO II

PROCEDURE ED ADEMPIMENTI

CAPO I

PROCEDURE FACOLTATIVE

Articolo 7

Richiesta di valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della DIA o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente presentando allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento (progetto di massima); tale valutazione può riguardare un progetto di nuova costruzione, di ampliamento o di ristrutturazione globale, utilizzando apposita modulistica.
2. Il progetto di massima, da presentarsi in due copie, è costituito dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari tutti in formato UNI A4 e multipli:
 - a) planimetria, almeno in scala 1:1.000 e in scala 1:200, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
 - b) rilievo dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:200, 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 e di tutti i vincoli infrastrutturali ;
 - c) rilievo degli edifici in scala 1:100, con piante di tutti i piani, indicando gli usi delle unità immobiliari e le funzioni dei singoli locali , e la rappresentazione dei prospetti ed almeno due sezioni significative;
 - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati e in numero minimo di sei;
 - 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 in scala 1:50 e con le indicazioni di cui ai punti b) e c);
 - g) dichiarazione relativa all'esistenza di vincoli (compresi quelli storico-architettonico e testimoniali) ed a tutte le limitazioni urbanistiche e edilizie relative alla proprietà.
3. La valutazione preventiva è rilasciata entro 30 giorni. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata senza condizioni secondo quanto indicato nella relazione presentata.
4. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della DIA per il progetto elaborato in conformità a quanto ivi indicato. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche al P.R.G. ed al Regolamento Edilizio.
5. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinata al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dall'Amministrazione Comunale, con atto successivo, in relazione alla complessità dell'intervento.

CAPO II

PROCEDURE OBBLIGATORIE

Articolo 8

Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi

Ai fini della realizzazione dell'intervento qualora sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di Settori Comunali o di altre Amministrazioni occorre distinguere tra le tipologie elencate ai successivi articoli.

Articolo 9
Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima del conseguimento del titolo edilizio

1. Qualora le opere insistano su aree soggette a vincoli, fasce di rispetto o usi pubblici, i relativi pareri devono essere resi dalle Autorità preposte alla tutela prima dell'acquisizione del titolo edilizio ad esclusione di quelli necessari prima dell'inizio dei lavori.

Articolo 10
Conferenza dei servizi

1. I pareri obbligatori prima dell'acquisizione del titolo abilitativo possono essere raccolti tramite convocazione di conferenza dei servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della Legge n. 241/90 e successive modifiche e integrazioni, ogni qualvolta sia opportuno esaminare contestualmente i vari elementi e i vari Enti coinvolti nel procedimento.
2. Nel caso in cui i pareri obbligatori siano depositati in copia presso il Comune contestualmente alla richiesta o denuncia, non si procede alla convocazione della conferenza dei servizi.

Articolo 11
Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori

1. La legge prevede pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori.
2. A titolo esemplificativo si indicano i seguenti:
 - a) approvazione delle opere insistenti su beni culturali e ambientali (D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.);
 - b) autorizzazione e comunicazione di opere insistenti in aree soggette a vincolo idrogeologico;
 - c) autorizzazione agli scarichi delle acque.

CAPO III
PROCEDIMENTI

Articolo 12
Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio

1. Sono legittimati a richiedere titolo edilizio:
 - a) il proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentante della persona giuridica);
 - b) il comproprietario munito del consenso di tutti i comproprietari;
 - c) il titolare di un diritto reale di godimento, compreso l'affittuario di fondo rustico;
 - d) l'amministratore del condominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
 - e) la persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria;
 - f) la persona delegata dal possessore del titolo ad intervenire;
 - g) il locatario sulla base di espresso consenso del possessore del titolo ad intervenire;
2. Per gli immobili di proprietà dello Stato o di altri Enti pubblici ove non si tratti di opere pubbliche, il titolo è conseguito da coloro che ne abbiano legittimo godimento.

3. I soggetti di cui al comma 1, ad esclusione di quelli di cui alla lettera f), g), dichiarano ai sensi dell'articolo 46 del DPR n.445/2000 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), la titolarità ad intervenire. Se il richiedente è un soggetto di cui ai punti f) e g) dovrà comunque allegare la suddetta dichiarazione resa dal possessore del diritto reale sul bene.

Articolo 13

Opere non soggette a titolo abilitativo

1. Oltre alle opere di manutenzione ordinaria non sono soggette a titolo abilitativo:
 - a) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - b) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - c) opere oggetto di ordinanza sindacale contingibile e urgente;
 - d) opere oggetto di ordinanza sindacale di ripristino di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici;
 - e) eliminazione di opere abusive;
 - f) opere nell'ambito e per lo svolgimento di manifestazioni temporanee oggetto di autorizzazione amministrativa nei limiti temporali previsti;
 - g) opere di carattere temporaneo realizzate su suolo pubblico ed oggetto di concessione dello stesso;
 - h) opere connesse alla realizzazione di passi carrai su suolo pubblico.
2. Al fine di pervenire al monitoraggio dello stato d'uso degli interventi già eseguiti e da eseguire, del patrimonio edilizio, nei casi di manutenzione ordinaria e in tutti gli altri casi previsti nel presente articolo e di cui al punto 1a), 1d) e 1e), contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che annoveri le opere da compiersi nel rispetto delle normative vigenti.

Articolo 14

Opere pubbliche o d'interesse pubblico non soggette a titolo abilitativo

- a) Opere realizzate da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree demaniali da realizzarsi da enti istituzionalmente competenti; opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale.
- b) Opere, interventi e programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di accordi di programma (D.Lgs. n. 267/00).

Articolo 15

Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a DIA:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro che non interessino interi edifici;
 - c) gli interventi di nuova costruzione di ascensori e piattaforme elevatrici;
 - d) gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in manufatti che interessano immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs n. 4272004 e ss.mm.ii., che riguardano elementi strutturali dell'edificio o che alterino la

- sagoma dell'edificio;
- e) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
 - f) gli interventi di ristrutturazione edilizia ad esclusione degli interventi globali che non comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti della superficie;
 - g) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti;
 - h) i mutamenti di destinazione d'uso senza realizzazione di opere, fatto salvo il comma 2 dell'art. 42 delle Norme di Principio del Presente Regolamento;
 - i) le modifiche funzionali di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - j) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - k) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera limitatamente agli interventi entro sagoma sotto area di sedime e/o completamente interrati;
 - l) la realizzazione di parcheggi pertinenziali, comprensivi dei parcheggi pertinenziali ai sensi della L. n. 122/89 fuori dalla zona omogenea A;
 - m) le pertinenze di unità immobiliari e le opere pertinenziali realizzate all'interno della sagoma planivolumetrica o sotto area di sedime e/o completamente interrata.
- Gli interventi sopra individuati, quando le leggi o gli strumenti di pianificazione, prevedono atti convenzionali come presupposto essenziale per l'efficacia del titolo all'esecuzione delle opere sono soggetti a permesso di costruire.

Articolo 16

Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la DIA su apposita modulistica predisposta dallo Sportello Unico per l'Edilizia, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia la denuncia, accompagnata dagli elaborati progettuali richiesti dall'articolo successivo e da una dichiarazione del tecnico abilitato che asseveri, ai sensi dell'articolo 481 del Codice Penale, la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico approvato e al Regolamento.
2. La DIA è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, se dovuto.
3. La DIA è corredata dall'indicazione del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere a cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori coincidenti con la data di presentazione. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori.
4. Nel caso si accerti che i lavori non abbiano avuto effettivo inizio entro un anno dalla presentazione della DIA la stessa non costituisce titolo idoneo alla realizzazione delle opere.
5. Non sono previste proroghe di ultimazione lavori; la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova DIA da presentarsi entro i termini di fine lavori. Qualora non si intenda completare le opere è necessario presentare una variante conclusiva prima della fine lavori. Nel caso in cui non si ottemperi a quanto sopra, scaduti i termini le opere non eseguite sono da intendersi difformi e quindi sanzionabili.
6. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto alle tutele degli articoli 139 e 146 D.Lgs. n. 490/99 e ss.mm.ii. il termine di 30 giorni decorre dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica; per quanto attiene gli altri vincoli di competenza comunale i 30 giorni decorrono dall'atto di assenso. Ove tali atti non siano favorevoli, la denuncia è priva di effetti.

7. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non è allegato alla denuncia, spetta allo Sportello Unico per l'Edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso 30 giorni dalla richiesta, il responsabile dello Sportello Edilizia convoca una conferenza dei servizi. In tali casi il termine di 30 giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto o dall'esito della conferenza. La DIA è priva di effetti se l'assenso è negato o se la conferenza ha esito non favorevole.
8. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della DIA da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'Amministrazione Comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del tecnico abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.
9. Gli estremi della DIA devono essere contenute nel cartello esposto nel cantiere e di cui al modello allegato al presente Regolamento.

Articolo 17

Denuncia Inizio Attività - Documentazione

1. La comunicazione è rivolta all'Amministrazione Comunale su apposita modulistica e deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale, partita IVA e titolo dell'esibente nonché del tecnico abilitato alla progettazione ed alla direzione lavori e dell'Impresa esecutrice dell'opera e dell'eventuale coordinatore per l'esecuzione.
2. La DIA deve sempre comprendere la seguente documentazione essenziale, in assenza della quale è irricevibile :
 - a) dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi articolo 46 del DPR n. 445/00 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento;
 - b) planimetria catastale e/o estratto di mappa e/o certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento o riferimento a precedenti edilizi;
 - c) planimetria dello stato di fatto dell'unità in oggetto in scala 1:200 con i fabbricati limitrofi e per un raggio di 100 mt;
 - d) planimetria progettuale dell'unità in oggetto in scala 1:200 con i fabbricati limitrofi e per un raggio di 100 mt con tutte le previste sistemazioni esterne e con le indicazioni degli allacciamenti e dei punti di presa;
 - e) elaborati grafici indicanti, in scala 1:50, stato di fatto con sezioni orizzontali per ogni piano e pianta delle coperture, sezioni verticali in numero minimo di tre, tutti i prospetti. Gli elaborati di progetto devono contenere, sempre in scala 1:50: sezioni orizzontali per ogni piano e pianta delle coperture, sezioni verticali in numero minimo di tre, tutti i prospetti ; gli interventi previsti di demolizione e ricostruzione devono essere indicati con evidenziazione in colore rosso e in colore giallo, elaborato continuo;
 - f) relazione tecnica dell'intervento comprensiva di conteggi delle superfici esistenti e di progetto ed eventuale analisi metodologica, nonché le modalità di smaltimento e conferimento a discarica dei materiali di risulta dell'attività di cantiere;
 - g) dichiarazione di conformità che asseveri il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie, redatta ai sensi dell'articolo 481 Codice Penale;
 - h) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le eventuali preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a 15x10 cm. e in numero non inferiore a sei e con diversi punti di vista visualizzate in opportuna planimetria;

i) attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria;

inoltre, in relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria:

- j) calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, e al costo di costruzione, ed eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione degli standard con relativa attestazione dei versamenti;
- k) elaborati, relazione e dichiarazione di conformità L. 13/89, DM 236/89, articolo 24 L. 104/92;
- l) pareri o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale se dovuti, o esplicita richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia di acquisizione con allegata la relativa documentazione;
- m) deroghe in genere (per quanto attiene le deroghe di competenza comunale potrà essere citato solo il protocollo di riferimento della richiesta se assentita);
- n) rilievo quotato del lotto in scala 1:100, riferito al verbale di quote e linee, compresa la sistemazione esterna esistente e di progetto, con indicate le eventuali essenze arboree con i relativi diametri e aree di rispetto.
- o) relazione specialistica di tecnico abilitato quando il progetto preveda il riassetto di alberature;
- p) relazione geotecnica e/o geologica;
- q) dimostrazione grafica del rispetto delle distanze e distacchi in scala 1:100;
- r) dichiarazione del progettista circa la necessità delle documentazioni relative al rumore, e/o documentazione di impatto acustico (DO.IM.A.) o documentazione previsionale clima acustico (D.P.C.A.) redatta da tecnico abilitato e dichiarazione dello stesso sul rispetto dei limiti; per le attività sanitarie è comunque obbligatorio il parere dell'ASL;
- s) autorizzazione dei confinanti nel caso di costruzione a distanze inferiori dal confine di proprietà, comprensiva degli elaborati di progetto visti dagli stessi;
- t) richiesta di autorizzazione paesaggistica o identificativi di protocollo se ottenuta;
- u) dichiarazione del progettista circa il vincolo idrogeologico;
- v) valutazione sul traffico e mobilità quando il progetto prevede nuovi accessi sulla pubblica via o insediamenti di nuovi usi il cui standard di parcheggio previsto dalla normativa determina flussi di traffico rilevanti;
- w) certificato del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale o dimostrazione dell'esistenza di azienda agricola con validità non antecedente ai 6 mesi dalla data di presentazione della DIA;
- x) atto unilaterale d'obbligo, in duplice copia, nei casi previsti dal presente regolamento o dalle norme del PRG, debitamente registrato;
- y) elaborati tecnici in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e di cui all'art. 94 delle Norme di Principio.

Si rimanda all'art.24 seguente per gli ulteriori elaborati.

3. Quando l'intervento prevede opere in conglomerato cementizio armato, precompresso e/o in acciaio, la DIA deve comprendere anche gli estremi dell'avvenuto deposito della documentazione presso l'ufficio del Genio Civile di Palermo.
4. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole dell'ASL 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. Tutte le dichiarazioni devono essere redatte su apposita modulistica comunale predisposte dallo Sportello Unico per l'Edilizia.
6. Ai sensi dell'art. 90 del D.Lgs. 81/2008 alla DIA deve essere allegato il DURC.

Gli elaborati e la documentazione di cui ai superiori punti b), c), d), f), g), h), i), k), n), o), p), q), r), t) e v) devono essere prodotti in duplice copia e per quanto attiene gli elaborati grafici anche su supporto informatico.

Si intendono integralmente riportate le norme di cui al Titolo V Capo III dall'art. 91 all'art. 97 delle Norme di Principio.

Articolo 18

Controllo sulle opere soggette a denuncia di inizio attività

1. Il dirigente preposto, entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della DIA completa di tutta la documentazione essenziale di cui all'articolo precedente, provvede esclusivamente:
 - a) a verificare la completezza della documentazione obbligatoria;
 - b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal tecnico abilitato rientra nei casi previsti dagli articoli che precedono.
2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il dirigente provvede a richiedere l'integrazione. Dalla data di integrazione della documentazione decorre nuovamente il termine di 30 giorni per l'inizio delle opere.
Qualora non vi sia l'integrazione della documentazione richiesta, la DIA è priva di effetti.
Si procede alla comunicazione dell'ordine di non esecuzione lavori qualora durante i controlli si verifichi l'inammissibilità della denuncia.
3. Il controllo di merito sulle DIA e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal tecnico abilitato, avviene in corso d'opera e comunque entro 12 mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro 12 mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo.

Articolo 19

Collaborazione da parte dei soggetti interessati

In considerazione che ai sensi di legge, gli stati, i fatti e le qualità personali dichiarati siano certificabili o attestabili da parte di un altro soggetto pubblico, l'Amministrazione procedente entro 30 giorni richiede direttamente la necessaria documentazione al soggetto competente. In tale caso, per accelerare il procedimento, l'interessato può trasmettere, anche attraverso strumenti informatici o telematici, una copia fotostatica, ancorché non autenticata, dei certificati o documentazione di cui sia in possesso. Tale attività esercitata dall'interessato a titolo facoltativo si colloca nel quadro di una azione di collaborazione.

Articolo 20

Interventi soggetti a permesso di costruire

Sono sottoposti a permesso di costruire tutti gli interventi soggetti a titolo abilitativo non attuabili con DIA.

Sono altresì soggetti a permesso di costruire in variante gli interventi non rientranti nella lettera l) dell'articolo 15.

Articolo 21
Caratteristiche del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato a chi ne abbia titolo per richiederlo ed è irrevocabile.
2. Il permesso è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

Articolo 22
Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La richiesta per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, corredata da tutte le documentazioni elencate al successivo articolo.
2. La richiesta è accompagnata da una dichiarazione del tecnico abilitato che, ai sensi dell'articolo 481 del Codice Penale, assevera la conformità del progetto presentato al P.R.G. adottato ed approvato, ed al Regolamento Edilizio.
3. Il procedimento del permesso di costruire si intende avviato dalla data di completamento della documentazione essenziale.
4. Il responsabile del procedimento può chiedere successivamente al completamento della richiesta e per una sola volta, entro 30 giorni avviata l'istruttoria di merito, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al comma 5, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.
5. Entro 120 giorni dalla data di cui al comma 3, il responsabile del procedimento completa l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate gli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.
6. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di 120 giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche può convocare l'interessato per un'audizione.
7. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di 120 giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
8. Nel caso in cui l'interessato richieda allo Sportello Unico per l'Edilizia, oltre al permesso di costruire, l'acquisizione di tutti gli altri atti di assenso necessari per la realizzazione dell'intervento, presentando la relativa documentazione, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate.
9. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal dirigente su proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza dei servizi, di cui al comma 8. Lo Sportello Unico per l'Edilizia notifica all'interessato l'avvenuto rilascio e contestualmente ne dà notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere e di cui al modello allegato al presente Regolamento.

10. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la richiesta del permesso di costruire si intende accolta.

Articolo 23

Richiesta di permesso di costruire - Documentazione

1. La richiesta di permesso di costruire, in bollo, è rivolta all'Amministrazione Comunale, su apposito modello predisposto dallo Sportello Unico per l'Edilizia.
La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo ad intervenire del richiedente.
2. La richiesta deve contenere l'indicazione del tecnico abilitato e, nel caso di più tecnici, del Coordinatore progettuale dell'intera opera e dei Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del Regolamento Edilizio del Direttore dei Lavori, dell'Impresa esecutrice dei lavori e dell'eventuale coordinatore per la sicurezza oltre all'indicazione delle generalità, della residenza, del domicilio, del codice fiscale e della partita IVA degli stessi;
3. Alla richiesta deve sempre essere allegata la seguente documentazione essenziale in assenza della quale la richiesta è irricevibile:
 - a) dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi dell'articolo 46 del DPR n. 445/00 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento;
 - b) planimetria catastale e/o estratto di mappa e/o certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento o riferimento a precedenti edilizi;
 - c) elaborati grafici, in scala 1:50, indicanti lo stato di fatto, di progetto, e degli interventi edilizi (con evidenziazione rossi e gialli) su elaborato continuo (nel caso di cui al comma 4 del presente articolo gli elaborati grafici dovranno riportare il timbro di approvazione dell'ASL);
 - d) relazione tecnica dell'intervento comprensiva dei conteggi delle superfici esistenti e di progetto ed eventuale analisi metodologica, nonché le modalità di smaltimento e conferimento a discarica dei materiali di risulta dell'attività di cantiere;
 - e) dichiarazione di conformità del tecnico abilitato che attesti il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie, redatta ai sensi dell'articolo 481 Codice Penale;
 - f) 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 15x10 cm. e in numero non inferiore a sei e con diversi punti di vista;
 - g) attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria

inoltre, in relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria:

 - h) calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, del costo di costruzione ed eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione degli standard;
 - i) elaborati, relazione e dichiarazione di conformità L. n. 13/89, DM 236/89, articolo 24 L. n. 104/92;
 - j) pareri o autorizzazioni di enti esterni all'Amministrazione Comunale se dovuti o esplicita richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia con allegata la relativa documentazione;
 - k) richieste di deroga di competenza comunale;
 - l) rilievo quotato del lotto in scala 1:100, riferito al verbale di quote e linee, compresa la sistemazione esterna esistente e di progetto, con indicate le essenze arboree con i relativi

- diametri e aree di rispetto;
- m) relazione geotecnica e/o geologica;
 - n) dimostrazione grafica del rispetto delle distanze e distacchi in scala 1:100;
 - o) dichiarazione del progettista circa la necessità delle documentazioni relative al rumore e dichiarazione dello stesso sul rispetto dei limiti;
 - p) autorizzazione dei confinanti nel caso di costruzione a distanze inferiori dal confine di proprietà, comprensiva degli elaborati di progetto visti dagli stessi;
 - q) dichiarazione del progettista circa il vincolo idrogeologico;
 - r) modello ISTAT, per la rilevazione statistica dell'attività edilizia, per ampliamenti superiori ai mq. 12;
 - s) eventuale progetto delle opere di urbanizzazione primarie da realizzarsi e cedere secondo i criteri individuati e definiti dall'Amministrazione Comunale.
 - t) atto unilaterale d'obbligo, in duplice copia, nei casi previsti dal presente regolamento o dalle norme del P.R.G., debitamente registrato.
 - u) elaborati tecnici in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e di cui all'art. 94 delle Norme di Principio.

Si rimanda all'art.24 seguente per gli ulteriori elaborati.

- 4. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole dell'ASL 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. Tutte le dichiarazioni devono essere redatte su apposita modulistica comunale predisposta dallo Sportello Unico per l'Edilizia.
- 6. Ai sensi dell'art. 90 del D.Lgs. 81/2008 alla richiesta del permesso di costruire deve essere allegato il DURC.

Si intendono integralmente riportate le norme di cui al Titolo V Capo III dall'art. 91 all'art. 97 delle Norme di Principio.

Articolo 24 **Elaborati grafici**

- 1. Alle richieste di cui alla DIA e al permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati grafici, in formato UNI, privi di correzioni, abrasioni o riporti e su unico supporto continuo e di seguito riportati ad integrazione delle specifiche di cui agli articoli precedenti.
 - 2. Tutti gli elaborati devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma dell'avente titolo e la firma ed il timbro professionale del tecnico abilitato, oltre ad un congruo spazio a disposizione dell'ufficio tecnico comunale per l'apposizione dei necessari timbri.
- 2.1 Elaborati di stato di fatto:
- a) planimetria generale del P.R.G., in scala 1:10.000 e in scala 1:2.000, 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 per un raggio di 100 mt., in scala 1:100, 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 e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto ed in particolare i

vincoli territoriali;

- c) rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:50, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle unità immobiliari nonché della indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile e superficie accessoria; e con la precisa indicazione della conformità con lo stato legittimo;
- d) sezioni di rilievo, in scala 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente la situazione esistente;
- e) prospetti di rilievo, in scala 1:50, di tutti i fronti degli edifici; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini

2.2 Elaborati di progetto:

- f) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:100, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circoscriventi e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
- g) planimetria di progetto, in scala 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 essenze arboree ed arbustive, delle sistemazioni delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
- h) piante di progetto, in scala 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli dei fabbricati, con l'indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile e superficie accessoria;
- i) sezioni di progetto, in scala 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio;
- j) prospetti di progetto, in scala 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
- k) 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;
- l) tavole degli interventi (rosso costruzioni, giallo demolizioni) in scala 1:50 di piante, sezioni, e prospetti;
- m) particolari architettonici di progetto, con il dettaglio dei materiali e delle finiture e delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada 1:20;
- n) 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;
- o) eventuali 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;
- p) progetti esecutivi relativi agli impianti tecnici, ai sensi della L. n. 46/90 e ss.mm.ii., e relazione tecnica di cui alla L. n. 10/91 e ss.mm.ii.

Articolo 25

Efficacia del permesso di costruire

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

2. Il termine per l'inizio dei lavori è di anni uno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i 3 anni dalla data di rilascio del provvedimento. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita. L'inizio e la fine lavori possono essere prorogate una sola volta per un massimo di anni uno, ad esclusione degli interventi convenzionati, con apposita comunicazione ai sensi dell'articolo 19 della Legge 241/90.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuovo titolo abilitativo da presentarsi entro i termini di fine lavori. Qualora non si intenda completare le opere è necessario presentare una variante conclusiva prima della fine lavori. Nel caso in cui non si ottemperi a quanto sopra, scaduti i termini le opere non eseguite sono da intendersi difformi e quindi sanzionabili.
4. Il permesso di costruire deve essere ritirato, previo pagamento del contributo di costruzione, entro 60 giorni dalla comunicazione di intervenuto rilascio, trascorsi i quali decade di diritto senza alcun obbligo di comunicazione all'interessato.
5. Il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

Articolo 26

Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, nei termini previsti dalle norme tecniche del P.R.G., è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, previa istruttoria tecnica e acquisizione di tutti i pareri e autorizzazioni obbligatorie.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della L. n. 241/90 e ss.mm.ii..
4. Per tale procedura non valgono i termini intermedi e finali del procedimento del permesso di costruire ordinario.

Articolo 27

Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

1. Per interventi ricompresi in zona tutelata ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. che apportano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e al paesaggio è necessario ottenere il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
2. Tale autorizzazione è atto autonomo quando l'intervento è assoggettato a DIA, mentre per gli interventi soggetti a permesso di costruire è contenuto nel medesimo atto.
3. Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è presupposto essenziale per l'efficacia della DIA, se presentata contestualmente o per la presentazione della stessa, se successiva e non costituisce in ogni caso titolo idoneo per l'esecuzione delle opere

Articolo 28

Opere soggette a titolo edilizio in deroga ai sensi della L. 122/1989

Il titolo edilizio, ai sensi dell'articolo 9 della L. 122/89, deve essere richiesto all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di parcheggi privati al servizio di edifici esistenti, realizzati nelle aree di pertinenza e completamente interrati, oppure agli interrati sotto l'area di sedime degli edifici o ai piani terra dei fabbricati esistenti, in deroga alle norme di PRG o di Regolamento Edilizio; in tal caso apposita Conferenza dei Servizi valuterà le suddette richieste.

CAPO IV

ESECUZIONE DELL'OPERA E VARIANTI AL PROGETTO ORIGINARIO

Articolo 29

Esecuzione delle opere

L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente dalla legge, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.

Articolo 30

Richiesta e consegna di punti fissi - verifica del perimetro delle costruzioni

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia o di recinzione, l'intestatario del titolo abilitativo, è tenuto a richiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione, precisando nella richiesta il nominativo del Direttore dei lavori. Nell'esecuzione dell'opera l'intestatario del titolo abilitativo deve attenersi ai punti fissi ed alle quote che gli saranno indicati entro trenta giorni dalla presentazione della richiesta suddetta da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, l'intestatario del titolo abilitativo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
3. Le operazioni di cui al presente articolo sono eseguite dall'intestatario del titolo abilitativo e/o dall'assuntore lavori sulla base delle indicazioni tecniche fornite dall'Amministrazione.

Articolo 31

Disciplina del cantiere

1. Deve essere esposto all'esterno del cantiere, in posizione ben visibile, un cartello con i seguenti contenuti e le seguenti caratteristiche.
Dimensioni tabella: 150 x 115
Supporto tabella: lamierino zincato verniciato
Colori: fondo tabella giallo; scritte nero; strisce sopra e sotto il logo del Comune rosso.
Si rimanda all'allegato schema (vedi allegato 1).
Il cartello deve riportare: oggetto dell'intervento; committente; progettista e direttore dei lavori; coordinatore per la sicurezza; Impresa; numero titolo abilitativo e data; data fine lavori.
2. Una copia del titolo abilitativo deve essere conservata sul luogo dei lavori insieme alla copia di

tutti i pareri, nulla osta, autorizzazioni ecc.

3. Qualora l'esecuzione delle opere edili, comprese quelle non soggette a titolo abilitativo, necessiti, per l'allestimento del cantiere, dell'occupazione temporanea di area pubblica comunale, il committente deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale, la relativa formale concessione del suolo e, se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici, deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
4. Le affissioni sulle recinzioni dei cantieri insistenti sulla privata proprietà sono vietate.

Articolo 32

Cautele per la salvaguardia dell'intorno

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.
2. Tutte le opere e l'attività di cantiere non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Articolo 33

Adempimenti successivi all'acquisizione del titolo e tempi di esecuzione delle opere

1. È fatto obbligo all'intestatario del titolo abilitativo (o committente) di nominare il Direttore Lavori e unitamente allo stesso dare comunicazione per iscritto la data di inizio e fine lavori, citando i dati del titolo abilitativo rilasciato o acquisito e il nominativo dell'assuntore lavori.
2. Le eventuali sostituzioni del Direttore Lavori o dell'Assuntore dei Lavori devono essere comunicati al Comune da parte del committente con contestuale accettazione del nuovo Direttore Lavori.
3. I termini per l'inizio e fine lavori sono disciplinati agli articoli 16 e 25.
4. La proroga del termine di fine lavori per la realizzazione di opere di urbanizzazione, tenuto conto degli impegni di convenzione del contraente, deve essere assentita con atto espresso dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 34

Variazioni essenziali

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla DIA:
 - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta un aumento degli standard urbanistici;
 - b) gli scostamenti (in aumento) di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
 - c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 5%;
 - d) gli aumenti della superficie utile superiori al 10% rispetto al progetto;
 - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
 - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-

architettoniche.

2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 trovano applicazione ai fini della individuazione:
 - delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo da richiedere prima della loro esecuzione;
 - delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti all'articolo successivo.
3. Il titolo edilizio da conseguire è in relazione alla definizione dell'intervento edilizio dell'opera oggetto di variante di cui agli articoli 15 e 20, e comporterà nuovi termini per l'ultimazione dei lavori.

Articolo 35

Variazioni minori in corso d'opera

1. Sono variazioni minori quelle realizzate in corso d'opera non rientranti fra quelle essenziali definite all'articolo precedente. Il titolo edilizio può essere richiesto o presentato anche successivamente alla realizzazione delle variazioni e comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Tali interventi sono ammessi se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia.
2. Il nuovo titolo edilizio costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo senza variazione dei termini di fine lavori.
3. Il titolo edilizio da conseguire è in relazione alla definizione dell'intervento edilizio dell'opera oggetto di variante di cui agli articoli 15 e 20 della II parte del presente regolamento.

Articolo 36

Dichiarazione di decadenza

1. Apposita dichiarazione di decadenza dei provvedimenti abilitativi viene attivata solo in caso di mancato inizio dei lavori entro i termini prescritti.
2. La mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti comporta l'acquisizione di nuovo titolo edilizio per le parti di opere non ultimate.

Articolo 37

Cambi di intestazione

I titoli abilitativi sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare tramite presentazione di comunicazione ai sensi dell'articolo 19 della L. n. 241/90, contenente dichiarazione relativa all'acquisizione del titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso.

Articolo 38

Opere eseguibili d'urgenza

1. Possono essere eseguite senza autorizzazione o concessione preventiva, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco.

2. Nel termine dei successivi sette giorni dalla comunicazione, il proprietario deve produrre una perizia giurata corredata di adeguata documentazione fotografica a colori, a firma di un tecnico abilitato alla progettazione, che giustifichi l'intervento effettuato, nonché la documentazione pertinente alle opere effettuate. Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione di emergenza, le quali possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure.
3. Per tutti gli ulteriori lavori ed interventi di ricostruzione o di ripristino il proprietario del manufatto dovrà dotarsi dell'idoneo titolo abilitativo.

CAPO V

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE

Articolo 39

Scheda tecnica descrittiva

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, e una scheda tecnica generale dell'edificio comprendente al suo interno le schede delle singole unità immobiliari. Nelle suddette schede sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relativi allo stesso oltre alle dichiarazioni di conformità degli impianti delle unità. La scheda tecnica dell'edificio contiene anche gli elementi e gli impianti relativi alle parti comuni.
2. La scheda tecnica contiene la dichiarazione di regolare effettuazione dei controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso.
3. La scheda tecnica è documento necessario per il certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata dal progettista e/o dal direttore dei lavori dell'opera, anche per gli effetti dell'articolo 481 del Codice Penale.

Articolo 40

Certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente senza la preventiva acquisizione certificata dell'agibilità ai sensi della normativa vigente. L'agibilità è altresì necessaria per la rioccupazione di unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di ristrutturazione edilizia globale. Per gli altri interventi la dichiarazione di conformità del tecnico abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva, tiene luogo del certificato di agibilità.
2. Il certificato di conformità edilizia ed agibilità e la relativa scheda tecnica descrittiva attestano che l'opera realizzata corrisponde al titolo abilitativo e ai requisiti in esso previsti.
3. Ad avvenuta ultimazione dei lavori e comunque entro 15 giorni dalla relativa comunicazione il soggetto interessato deposita allo Sportello Unico per l'Edilizia il certificato di conformità edilizia e la richiesta di agibilità corredata dalla documentazione di cui al successivo articolo.
4. L'amministrazione procede al controllo della documentazione presentata al fine di verificare la rispondenza al disposto dell'articolo 41, procedendo, qualora si riscontrino incompletezza o irregolarità a comunicare che la certificazione è priva di efficacia. I medesimi effetti si

producono in caso di accertamento della non rispondenza delle opere a titoli abilitativi, o comunque, in ogni caso, in cui si rilevi, eventualmente anche a seguito di sopralluoghi, la non conformità delle stesse alle norme e ai requisiti previsti. In caso di accertamento negativo si provvede all'avvio del procedimento per la comunicazione di inefficacia e all'ingiunzione per la rimozione dei vizi.

5. La conformità edilizia comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del RD 27 luglio 1934, n. 1265, ovvero per motivi strutturali.

Articolo 41

Certificato di conformità edilizia e agibilità - documentazione

1. L'avente titolo deposita la certificazione in bollo, redatta da tecnico abilitato su apposita modulistica, la quale deve contenere la scheda tecnica descrittiva. La stessa deve contenere altresì le generalità, la residenza, il domicilio, il codice fiscale e il titolo ad intervenire del richiedente.
2. La certificazione di conformità edilizia e la richiesta di agibilità devono essere presentati dal soggetto titolare del titolo abilitativo entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori allo Sportello Unico per l'Edilizia. La richiesta di agibilità deve inoltre contenere la seguente documentazione essenziale, in assenza della quale è irricevibile:
 - a) dichiarazione ai sensi dell'articolo 46 del DPR n. 445/00 relativa alla titolarità;
 - b) scheda tecnica descrittiva contenente la dichiarazione di conformità generale compresa la conformità edilizia, urbanistica e ai requisiti tecnici di cui al Titolo V delle "norme di principio";
 - c) ed inoltre la seguente documentazione e le seguenti dichiarazioni:
 - certificato di prevenzione incendi (C.P.I.), quando dovuto, o copia della richiesta di C.P.I. con dichiarazione inizio attività ai sensi del DPR 12/01/1998 n. 37;
 - collaudo delle opere in conglomerato cementizio, armato e/o precompresso, ed a struttura metallica se esistenti o indicazione del numero di protocollo di deposito presso il comune e/o collaudo statico e/o collaudo per i fabbricati con struttura in muratura;
 - dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici;
 - dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ed uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, nonché all'art. 1 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 123 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380;
 - dichiarazione di conformità degli allacciamenti fognari o allo smaltimento delle acque in area non servita in rete fognaria comunale e relative autorizzazioni allo scarico di cui al D.Lgs. n. 152/99;
 - dichiarazione di conformità e collaudo delle opere di urbanizzazione nel caso in cui essi siano state realizzate dal richiedente;
 - documentazione catastale aggiornata;
 - dichiarazione di conformità degli scarichi in atmosfera ed eventuali autorizzazioni;
 - attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria;
 - dichiarazione di tecnico abilitato attestante il rispetto della Legge 13/89 e della Legge 104/92 resa ai sensi dell'articolo 11 del DM 236/89;
 - dichiarazione di conformità delle caratteristiche di isolamento acustico, da eseguirsi da parte di un tecnico abilitato;
 - dichiarazione di conformità degli impianti di sollevamento:
 - ascensori installati dopo il 30/06/99 dichiarazione CE di conformità ai sensi

dell'articolo 6 DPR n. 162/99 e dichiarazione di conformità ai sensi della L. n. 46/90, oltre alla copia del libretto di manutenzione dell'ascensore e visita periodica ai sensi dell'articolo 13 DPR 162/99

- ascensori installati dopo l'entrata in vigore della L. n. 46/90 - collaudo ai sensi dell'art.19 DPR 162/99 e dichiarazione di conformità ai sensi della L. n. 46/90 oltre alla copia del libretto di manutenzione dell'ascensore e visita periodica ai sensi dell'articolo 13 DPR 162/99
- montacarichi/macchine di sollevamento - dichiarazione CE di conformità.

Altri certificati, anche di autorità esterne all'Amministrazione comunale, eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per il rilascio dell'agibilità, ivi compresi gli attestati di rispetto delle norme di sicurezza delle costruzioni (norme ENPI, CEI, ecc.).

Articolo 42

Rilascio del certificato di agibilità

1. Lo Sportello Unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241.
2. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:
 - certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001;
 - documentazione indicata al punto c) dell'art. 41;
 - dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77, nonché all'art. 82 del D.P.R. 380/2001.
3. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.U.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. 380/2001. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
4. Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

TITOLO III

DOCUMENTAZIONE RELATIVE AL PROCESSO EDILIZIO

Articolo 43

Deposito cemento armato - documentazione

1. Il Committente, prima dell'inizio dei lavori, deve presentare, ai sensi dell'articolo 4 della Legge 1086/71 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 32 della L.R. 19/5/2003 n. 7, la denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato (c.c.a.), precompresso (c.c.a.p.) e a struttura metallica che intende realizzare. La denuncia deve contenere i nomi ed i recapiti dell'Impresa, del Progettista delle strutture, del Direttore dei Lavori e del Committente stesso e secondo le modalità e i predisposti schemi dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo.

2. Alla denuncia dei lavori, in duplice copia, a firma del Committente, devono essere allegati:
 - a) progetto delle opere da eseguirsi dal quale risultino in modo chiaro l'ubicazione, il tipo e le dimensioni delle strutture, firmato dal Progettista;
 - b) relazione tecnica illustrativa, firmata dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali che verranno impiegati nella costruzione;
 - c) relazione di calcolo firmata dal Progettista;
 - d) certificati d'origine (nel caso si faccia uso di strutture prefabbricate in serie dichiarata o controllata);
 - e) disegni di tutti i particolari esecutivi della struttura: fondazioni, strutture in elevazione (travi, pilastri, solai, scale, ecc.), firmati dal Progettista;
 - f) relazione sulle fondazioni firmata dal Progettista;
 - g) relazione Geotecnica ed Relazione Geologica, redatte ai sensi del D.M. 11/03/1988 e firmate dai tecnici a ciò abilitati;
 - h) la nomina del Collaudatore firmata dal Committente e la relativa accettazione dell'incarico firmata dal Collaudatore incaricato devono essere presentate contestualmente alla denuncia.
3. Ricezione della relazione a struttura ultimata. Il Direttore dei Lavori, una volta che la struttura è stata ultimata, deve redigere e consegnare la relazione a struttura ultimata (entro 60 giorni), in duplice esemplare, sulla quale è indicata la data di ultimazione dei lavori all'ufficio del Genio civile di Palermo.
Alla relazione a struttura ultimata devono essere allegati:
 - a) i certificati originali delle prove sui materiali impiegati emessi dai laboratori autorizzati (articolo 20 della Legge 1086/71);
 - b) per le opere in conglomerato armato precompresso, ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione;
 - c) l'esito delle prove di carico, allegando le copie dei relativi verbali firmate per copia conforme.
4. Ricezione della nomina del collaudatore. La comunicazione di nomina del Collaudatore deve essere consegnata in allegato alla denuncia lavori nel caso in cui le opere ricadano tra quelle indicate nell'articolo 2 del DPR n. 425/94 (fabbricati ad uso abitativo). In tutti gli altri casi la nomina del collaudatore (e la relativa accettazione) devono essere comunicate al Comune entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori (articolo 7 dalla L. n. 1086/71). La nomina del Collaudatore è effettuata dal Committente.
5. Il Collaudatore deve consegnare due copie del certificato di Collaudo Statico all'ufficio del Genio Civile di Palermo; di esse un esemplare viene restituito al Collaudatore con apposto il timbro di avvenuto deposito e per i successivi adempimenti.

Articolo 44

Deposito dichiarazioni di conformità ai sensi della L. n. 46/90 e ss.mm.ii.

Al termine dei lavori di installazione o modifica di un impianto l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme ai sensi dell'articolo 9 della L. n. 46/90 e ss.mm.ii. Una copia di tale dichiarazione deve essere depositata in Comune.

Articolo 45

Deposito progetti degli impianti ai sensi della L. n. 46/90 e L. n. 10/91 e ss.mm.ii.

Ai sensi della L. n. 46/90 e della L. n. 10/91, è fatto obbligo di deposito dei progetti di impianti

tecnologici siano essi legati o meno ad interventi edilizi.

Articolo 46

Interventi urbanistici di iniziativa privata – Piani di lottizzazione – Documentazione prevista

1. La richiesta di intervento urbanistico in bollo è rivolta all'Amministrazione Comunale, su apposito modello. La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo ad intervenire del richiedente.
2. La richiesta deve contenere l'indicazione del Progettista e, nel caso di più progettisti, del Coordinatore dell'intera opera e dei Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice delle opere, del Coordinatore per la sicurezza oltre all'indicazione delle generalità, della residenza, del domicilio, del codice fiscale e partita IVA degli stessi.
3. Alla richiesta devono sempre essere allegati i seguenti documenti:
Stato di fatto in triplice copia:
 - a) Stralcio in scala 1:10.000 e in scala 1:2.000 del P.R.G., sui quali, a cura del progettista, debbono essere riportati i confini di proprietà;
 - b) Estratto catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà, nonché certificato catastale comprovante le relative superfici;
 - c) Stato di fatto della zona su rilievo plano-altimetrico, in scala 1:500 e in scala 1:200, appoggiato ai punti di riferimento del catasto e ai capisaldi altimetrici del Comune di Bolognetta. Dovranno essere indicati anche:
 - il verde esistente, con rilievo e classificazione di tutte le specie arboree;
 - le costruzioni o i manufatti di qualunque genere;
 - le eventuali reti di servizi esistenti nel sottosuolo e relative servitù;
 - tutti gli altri ulteriori vincoli;
 - la toponomastica.
 - d) Documentazione fotografica a colori, con indicazione di dieci diversi punti di vista del formato minimo di cm 10x15 e un numero minimo di dodici foto, con particolare riferimento a:
 - fabbricati della zona interessata;
 - alberature della zona interessata;
 - emergenze e morfologia delle aree interessate.
 - e) Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno.

Progetto in triplice copia:

- f) Planimetria di progetto, in scala 1:500 e in scala 1:200, indicante: numerazione dei lotti; strade e piazze, debitamente quotate; spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato); eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati; spazi per servizi e per verde attrezzato; spazi pubblici per sosta o parcheggio.
- g) Sezione e profili in scala 1:200, con l'indicazione: delle tipologie edilizie, con relative destinazioni d'uso, specificatamente per il piano terreno; dei materiali e con le prescrizioni necessarie alla corrispondenza del progetto alle esigenze reali, ambientali e morfologiche.
- h) Profili, in scala 1:200, delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti.
- i) Tabella dei dati di progetto, costituente scheda di identificazione dell'area, nella quale dovranno essere indicati:
 - la superficie territoriale interessata;
 - la superficie fondiaria, la superficie utile e la superficie accessoria previste;
 - la superficie delle aree destinate agli standard;
 - la ripartizione delle superfici utili tra le diverse destinazioni d'uso.

- j) Progetto delle opere di urbanizzazione comprendente le reti tecnologiche, strade, parcheggi, verde, eventuali attrezzature sociali, redatto secondo i capitolati approvati dal Comune, con relativa previsione di spesa redatta secondo l'elenco prezzi regionale vigente al momento della redazione del progetto.
 - k) Relazione sul sistema di smaltimento delle acque nere e delle acque bianche.
 - l) Norme urbanistiche - edilizie per la buona esecuzione del piano di lottizzazione.
 - m) Relazione illustrativa.
 - n) Schema di convenzione.
 - o) Cronoprogramma degli interventi pubblici e privati.
 - p) Relazione sulla compatibilità ambientale degli interventi previsti.
4. I piani di lottizzazione, da convenzionarsi, devono precisare:
- a) le aree da cedere per urbanizzazione primaria;
 - b) le opere relative all'urbanizzazione primaria;
 - c) le aree da cedere e le opere relative all'urbanizzazione secondaria;
 - d) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
 - e) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
 - f) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - g) le aree da gravare di servitù di uso pubblico.
5. Le convenzioni per i piani di lottizzazione devono prevedere:
- a) La cessione gratuita, a collaudi avvenuti, salvo diverse pattuizioni specificamente previste, delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
 - b) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano di lottizzazione, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
 - c) Cronoprogramma degli interventi pubblici e privati;
 - d) Idonee garanzie fideiussorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
6. Lo schema di convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvato con Deliberazione Consiliare, nei modi e forme di legge.

TITOLO IV CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

CAPO I CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Articolo 47 Contributo di costruzione – definizione

1. L'avente titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare la DIA onerosa è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) nonché al costo di costruzione (CC) da stabilirsi con Deliberazione del Consiglio Comunale, fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui agli articoli successivi.
2. Le somme introitate a titolo di contributo di costruzione sono, di norma e fatta salva la normativa regionale in deroga, utilizzate per dotare o mantenere i servizi tecnologici e sociali e le strutture necessarie al servizio del territorio.
3. La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere

corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione. Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo dovuto, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra. Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse.

4. Ai sensi dell'articolo 2 del D.M. n. 801/77, la superficie complessiva alla quale, ai fini del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) come di seguito riportata e del 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$). La Snr corrisponde per gli edifici residenziali alla Sa, come definita all'articolo 12 delle norme di principio.
5. Sono comprese nella Snr ed escluse dalla Su:
 - a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine elettriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza, scale;
 - b) autorimesse singole e collettive a servizio della residenza;
 - c) androni di ingresso e porticati liberi;
 - d) logge, balconi, terrazze e lastrici solari se praticabili e collegati alle singole unità immobiliari.
6. Per superficie utile abitabile (Su) si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Tale superficie deve essere evidenziata vano per vano e complessivamente nei grafici di progetto allegati al titolo abilitativo.
7. Le superfici o parti di vani di altezza inferiore a cm 180 non sono computate né come Su né come Snr, indipendentemente dalla destinazione d'uso.

Articolo 48

Interventi non soggetti al contributo afferente il costo di costruzione (CC)

1. Non sono soggetti al contributo afferente il costo di costruzione i seguenti interventi:
 - Manutenzione ordinaria - articolo 36 delle "norme di principio";
 - Manutenzione straordinaria - articolo 37 delle "norme di principio";
 - Opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
 - Restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale - articolo 38 delle "norme di principio", limitatamente a opere che non prevedono aumento del numero delle unità immobiliari.
 - Deposito di materiali a cielo aperto - articolo 44 delle "norme di principio";
 - Scavi, reinterri - articolo 45 delle "norme di principio";
 - Demolizioni e opere di demolizione - articolo 46 delle "norme di principio";
 - Interventi per manufatti stagionali - articolo 47 delle "norme di principio";
 - Opere di arredo urbano - articolo 48 delle "norme di principio"
 - Opere residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell'articolo 9 della Legge 10/77, realizzate dall'imprenditore agricolo a titolo principale, per le quali l'intestatario del titolo abilitativo è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'articolo 12 della Legge 153/75.
 - Opere non residenziali in funzione della conduzione del fondo agricolo richieste dal proprietario concedente.
 - Interventi di cui all'articolo 9 della Legge n. 10/77:

- lettera d) Interventi di ristrutturazione ed ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari. Per edifici unifamiliari si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un'unica particella; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.
- lettera e) Volumi tecnici indispensabili all'installazione di impianti tecnologici a servizio delle abitazioni;
- lettera f) Impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti. Opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici.
Ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico, come nel caso di concessione di opera pubblica o di altre analoghe figure organizzatorie. Tra queste analoghe figure organizzatorie possono enumerarsi a titolo esemplificativo: la concessione di esercizio di servizio pubblico a società di capitali a partecipazione pubblica o a società di capitali private, purché tale servizio pubblico sia reso in regime di monopolio e di controllo da parte di Stato o di altri Enti pubblici, nonché la gestione di servizio pubblico nelle forme di cui al DL n. 267/00.
La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico;
- lettera g) Opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.
- Edifici di culto e pertinenti opere parrocchiali quando realizzati nella specifica zona del P.R.G.
- Interventi direttamente funzionali al superamento delle barriere architettoniche anche se comportano aumento di Su.

Articolo 49

Versamento delle quote di contributo afferente il costo di costruzione

1. L'importo relativo al costo di costruzione deve essere corrisposto prima del ritiro del permesso di costruire o della presentazione di DIA onerosa.
2. Il titolare del permesso di costruire o della DIA onerosa può richiedere la rateizzazione, previo presentazione di opportune garanzie secondo le modalità prescritte dall'articolo 13 della Legge 1/78, nel caso di importi complessivi superiori a € 10.000,00, in due rate senza interessi da versare per il 50% alla data di inizio lavori e per la restante parte alla data di ultimazione delle opere e comunque entro il triennio di efficacia del titolo abilitativo e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità. Eventuali proroghe dell'ultimazione lavori non incidono sui termini di pagamento.
3. Le garanzie fideiussorie a prima richiesta, di cui al precedente comma, saranno prestate per un importo pari al 120% della quota residua, di cui il 100% è la quota del costo di costruzione e l'ulteriore 20% per le eventuali somme che dovessero risultare dovute, ai sensi di legge, per ritardi nell'adempimento dell'obbligazione.
4. Tale fideiussione deve essere a tempo indeterminato od automaticamente rinnovabile e lo svincolo della medesima avviene mediante comunicazione scritta del Comune.

5. Le varianti in corso d'opera, non modificano i termini dei versamenti sopra indicati per i singoli titoli abilitativi già conseguiti, mentre per gli importi aggiuntivi relativi a varianti in corso d'opera si applicano le stesse forme di rateizzazione sopra indicate.

CAPO II

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Articolo 50

Opere di urbanizzazione primaria (U1)

Sono opere di urbanizzazione primaria, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, le opere di seguito definite:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio, ivi comprese le piste pedo - ciclabili in rete;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.

Articolo 51

Opere di urbanizzazione secondaria (U2)

Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, le opere di seguito definite:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

Articolo 52

Superficie di riferimento

L'unità di misura degli oneri è la Su (Superficie utile) così come definita all'articolo 10 delle "norme di principio".

- a) funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitaria, ecc.), studi professionali, funzioni alberghiere.

L'unità di superficie (Su) è il mq utile abitabile risultante dall'applicazione dell'articolo 3 del D.M. 10/5/1977, n. 801.

È pertanto esclusa dalla superficie di riferimento la Snr, in quanto gli oneri di urbanizzazione vengono computati esclusivamente sulla superficie principale (Su di cui al D.M. n. 801/77).

- b) funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agro-industriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo.

L'unità di superficie (Su) è il mq utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra. Dal calcolo delle Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

In detta superficie (Su) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

- c) insediamenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici o di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi all'aperto.

L'unità di superficie (Ai) è il mq dell'area complessiva dell'insediamento individuata dalle opere di recinzione e di delimitazione.

Articolo 53

Determinazione degli oneri di urbanizzazione (U1 e U2)

1. Il titolare del permesso di costruire o della DIA onerosa, al di fuori dei casi in cui le norme lo richiedano come presupposto per il rilascio e la validità dei titoli abilitativi, può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (primarie, secondarie) munendosi di idoneo titolo alla realizzazione delle stesse.
Tale urbanizzazione dovrà essere progettata secondo i capitolati prestazionali approvati dal Comune, con relativa previsione di spesa redatta secondo l'elenco prezzi regionale vigente al momento della redazione del progetto e contestualmente all'opera principale. Sono ovviamente fatti salvi i casi in cui la realizzazione diretta sia pregiudizievole degli interessi generali della collettività.
2. Si precisa che dal suddetto contributo dovranno essere decurtate le quote afferenti le voci relative alle opere realizzate di cui al successivo articolo; l'eventuale maggior costo dell'opera, pur comprovato, non dà diritto all'interessato ad avere rimborsi e conguagli da parte dell'Amministrazione Comunale.
3. Al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire, che preveda anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i richiedenti devono depositare insieme ad un progetto relativo alle urbanizzazioni stesse, atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere entro i termini di validità della permesso di costruire e garanzia fideiussoria a prima richiesta di importo pari al 120% del valore delle opere.
4. Qualora la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria, quali verde e parcheggi e cessione delle relative aree, siano adempimenti obbligatori per i concessionari, oppure venga esercitata l'opzione per la monetizzazione delle stesse come previsto nelle norme di principio, essa è data dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le tabelle vigenti, ai quali sono decurtate le quote afferenti le voci "strade e spazi di sosta e di parcheggio" e "verde attrezzato".

Articolo 54

Versamento della quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere corrisposti prima del ritiro del permesso di costruire o della presentazione di DIA onerosa.
2. Il titolare del permesso di costruire o della DIA onerosa può richiedere la rateizzazione, solo per importi complessivi superiori a € 10.000,00, in due rate senza interessi da versare per il 50% al ritiro del permesso di costruire o alla presentazione della DIA e il restante 50% entro un

anno dalle medesime date e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità. Eventuali proroghe dell'ultimazione lavori non incidono sui termini di pagamento.

3. Le garanzie fideiussorie a prima richiesta, di cui al precedente comma 2, saranno prestate per un importo pari al 120% della quota residua, di cui il 100% è la quota del costo di costruzione e l'ulteriore 20% per le eventuali somme che dovessero risultare dovute, ai sensi di legge, per ritardi nell'adempimento dell'obbligazione.
4. Tale fideiussione deve essere a tempo indeterminato od automaticamente rinnovabile e lo svincolo della medesima avviene mediante comunicazione scritta del Comune.
5. Le varianti in corso d'opera, non modificano i termini dei versamenti sopra indicati per i singoli titoli abilitativi già conseguiti, mentre per gli importi aggiuntivi relativi a varianti in corso d'opera si applicano le stesse forme di rateizzazione sopra indicate.

Articolo 55

Interventi con riduzione della quota afferente l'onere di urbanizzazione secondaria

1. La riduzione della quota afferente l'onere di urbanizzazione secondaria (U2) è prevista per i seguenti casi e interventi:
 - a) Riduzione 10% zona A.
 - b) Opere bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative.
Per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o, comunque, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 25% nel caso di assunzione di extracosto e del 10% negli altri casi. Tale riduzione è concessa solo in relazione alla possibilità di classificare da parte di Enti od Università se l'intervento rientra nella "bioarchitettura". In tal caso deve essere presentato un progetto preventivamente valutato dal suddetto organo che ne certifichi la classificazione. Alla fine dei lavori deve essere poi dimostrato quanto definito dal progetto o con collaudo dell'organo deputato o mediante presentazione delle fatture riguardanti i materiali usati.
 - c) Residenze per anziani.
Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio - assistenziali - sanitarie gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) possono essere ridotti fino ad un massimo del 50%, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti.
 - d) Edilizia residenziale convenzionata
Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli articoli 7 e 8 L. n. 10/77 e 35 L. n. 865/71 non compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 20% nel caso in cui la superficie degli alloggi per i quali è previsto il regime di locazione convenzionata sia superiore al 10% della superficie complessiva. Tale riduzione è applicabile alla Su dei suddetti alloggi.
 - e) Attività artigianali
Per tutti gli interventi relativi ad attività artigianali (U10) all'interno della zona A, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 25%.
 - f) Eliminazione delle barriere architettoniche
Per gli interventi sull'esistente che garantiscono un livello di accessibilità totale dell'edificio (unità immobiliari) e parti comuni, così come disposto dal D.M. n. 236/89, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 25%.
2. Le riduzioni degli oneri sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.

Articolo 56

Interventi non soggetti al contributo afferente gli oneri di urbanizzazione (U1 - U2)

Non sono soggetti al contributo afferente gli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria - articolo 36 delle “*norme di principio*”;
- Manutenzione straordinaria - articolo 37 delle “*norme di principio*”;
- Opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale - articolo 38 delle “*norme di principio*” limitatamente a opere che non prevedono aumento del numero delle unità immobiliari.
- Deposito di materiali a cielo aperto - articolo 44 delle “*norme di principio*”;
- Scavi, reinterri - articolo 45 delle “*norme di principio*”;
- Demolizioni e opere di demolizione - articolo 46 delle “*norme di principio*”;
- Interventi per manufatti stagionali - articolo 47 delle “*norme di principio*”;
- Opere di arredo urbano - articolo 48 delle “*norme di principio*”
- Opere residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell’articolo 9 della Legge 10/77, realizzate dall’imprenditore agricolo a titolo principale, per le quali l’intestatario del titolo abilitativo è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all’articolo 12 della Legge 153/75.
- Opere non residenziali in funzione della conduzione del fondo agricolo richieste dal proprietario concedente.
- Interventi di cui all’articolo 9 della Legge 10/77:
 - lettera d) Interventi di ristrutturazione ed ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari. Per edifici unifamiliari si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un’unica particella; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l’intervento.
 - lettera e) Volumi tecnici indispensabili all’installazione di impianti tecnologici a servizio delle abitazioni;
 - lettera f) Impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti. Opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici.

Ai fini dell’esonero dal contributo occorre che l’opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico, come nel caso di concessione di opera pubblica o di altre analoghe figure organizzatorie. Tra queste analoghe figure organizzatorie possono enumerarsi a titolo esemplificativo: la concessione di esercizio di servizio pubblico a società di capitali a partecipazione pubblica o a società di capitali private, purché tale servizio pubblico sia reso in regime di monopolio e di controllo da parte di Stato o di altri Enti pubblici, nonché la gestione di servizio pubblico nelle forme di cui al DL n. 267/00.

La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all’esercizio del servizio pubblico;
 - lettera g) Opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.
- Edifici di culto e pertinenti opere parrocchiali quando realizzati nella specifica zona del P.R.G.
- Interventi direttamente funzionali al superamento delle barriere architettoniche anche se comportano aumento di Su.

Articolo 57

Contributo di costruzione (U1-U2-CC) per interventi parziali

1. Per gli interventi parziali su edifici esistenti il contributo di costruzione è corrisposto per le sole parti oggetto dell'intervento.
2. Per gli interventi edilizi su edifici con qualsiasi destinazione che comportino nuova superficie e/o recupero di superficie accessoria mediante l'abbassamento di solai, la realizzazione di soppalchi e per tutte le opere analoghe, l'onerosità si considera sulla base della superficie in aumento e/o di recupero.
3. Per le variazioni minori in corso d'opera di cui all'articolo 36, la determinazione del contributo di costruzione deve essere effettuata sulla base delle tariffe vigenti in relazione alla superficie dell'intervento in variante.
4. Per le varianti essenziali di cui all'articolo 35, il contributo di costruzione deve essere rideterminato per intero. Le eventuali somme dovute per effetto del titolo edilizio originario devono essere detratte dall'importo sopra determinato.
Qualora la variante essenziale sia riferita ad una porzione chiaramente identificabile rispetto all'intervento complessivo, il contributo di costruzione deve essere commisurato alla sola porzione, procedendo al conguaglio delle somme dovute nel titolo originario.

CAPO III

CONTRIBUTO AFFERENTE LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

Articolo 58

Monetizzazione standard

1. I parametri economici della monetizzazione, ammessa dall'articolo 62 delle *norme di principio*, in luogo della cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, sono definiti con Deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Nel caso di conversione, a seguito di esplicita richiesta da parte dell'intestatario del titolo abilitativo, dell'obbligo di cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione P3 e V3 nell'equivalente onere monetario di cui al comma 1, dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, saranno scomutate le quote corrispondenti, afferenti, rispettivamente, le voci "strade e spazi di sosta e di parcheggio" e/o "verde attrezzato".
3. Gli importi di cui al comma 1 debbono essere corrisposti prima del ritiro del permesso di costruire o alla presentazione della DIA. L'intestatario del titolo abilitativo può chiedere la rateizzazione alle medesime condizioni vigenti per il versamento della quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione e per corrispondenti importi.

CAPO IV

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 59

Documentazione obbligatoria

1. La determinazione delle superfici e il corrispondente contributo di costruzione deve essere calcolato su apposita modulistica predisposta dallo Sportello Unico per l'Edilizia.

2. Tale modulistica dovrà essere necessariamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal tecnico abilitato il quale assume con ciò ogni responsabilità relativa.

Articolo 60
Arrotondamento di somme

Ciascun importo da versare è arrotondato all'Euro superiore se la parte decimale è maggiore o uguale a € 0,50, all'Euro inferiore se la parte decimale è inferiore a € 0,50.

Articolo 61
Mancato versamento del contributo di costruzione o di somme dovute ad altro titolo

In caso di mancato pagamento del contributo di costruzione, così come per le somme dovute ad altro titolo, si procede alla riscossione coattiva ai sensi della vigente normativa.

Articolo 62
Restituzione del contributo di costruzione

Qualora nella fase di verifica risulti accertato un credito a titolo di restituzione di somme versate e non dovute, l'Amministrazione provvede d'ufficio alla restituzione.

Articolo 63
Interventi onerosi

Sono interventi onerosi e quindi soggetti al versamento del contributo di costruzione i seguenti interventi:

- a) Restauro e risanamento conservativo - Articolo 38 delle *"norme di principio"*.
Qualora l'intervento preveda la suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'unità immobiliare minore o minori (voce RE + CU)
- b) Ristrutturazione (RE4) - Articolo 39 delle *"norme di principio"*.
Applicabile alla superficie interessata per interventi di ristrutturazione con aumento di superficie utile interna alla sagoma per abbassamento o creazione di solai o soppalchi, trasformazione di superfici accessorie in utili. Applicabile all'intera superficie per intervento di demolizione con fedele ricostruzione;
- c) Cambio di destinazione d'uso con opere (CD) - articolo 41 delle *"norme di principio"*.
L'onere dovuto è quello relativo alla destinazione d'uso finale e, lo stesso, va corrisposto per intero secondo il valore individuato nella tabella parametrica e non come differenza tra il valore relativo alla destinazione d'uso iniziale e quello finale.
- d) Cambio di destinazione d'uso senza opere o con opere di manutenzione straordinaria - articolo 42 delle *"norme di principio"*.
L'onere dovuto è pari alla differenza tra la voce della nuova costruzione dell'uso finale e la voce della nuova costruzione dell'uso di partenza.
- e) Nuova costruzione (NC) - articolo 43 delle *"norme di principio"*.

Articolo 64
Disposizioni transitorie

Dopo l'approvazione del presente Regolamento, in attesa dell'apposita modulistica predisposta

dallo Sportello Unico per l'Edilizia per tutti i procedimenti sopra riportati, si procede con dichiarazioni rese in carta libera.

TITOLO V AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL'ABITARE

CAPO I ELENCHI ALBERATURE

Articolo 65 Tabella delle specie arboree

Ai fini della classificazione delle essenze di cui al Titolo V Capo III delle norme di principio, sono riportate le seguenti tabelle.

Specie arboree e arbustive appartenenti alle associazioni vegetali autoctone e/o particolarmente idonee all'ambiente locale – GRUPPO A, B e C.

GRUPPO A – Alberi

<i>Acer campestre</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Acer negundo</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Aesculus hippocastanum</i>	<i>Isolati, parchi.</i>
<i>Albizzia julibrissim</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Bauhinia variegata</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Calocedrus decurrens</i>	<i>Isolati, parchi.</i>
<i>Catalpa bignonioides</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Cedrus atlantica</i>	<i>Isolati, parchi.</i>
<i>Cedrus deodara</i>	<i>Isolati, parchi.</i>
<i>Cedrus libani</i>	<i>Isolati, parchi.</i>
<i>Celtis australis</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Cercis siliquastrum</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Chimonanthus praecox</i>	<i>Parchi.</i>
<i>Citrus aurantium</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Citrus limon</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Parchi.</i>
<i>Cupressocyparis x leylandii</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Cupressus macrocarpa</i>	<i>Isolati, parchi.</i>
<i>Cupressus sempervirens</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Ginkgo biloba</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Hibiscus syriacus</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Jacaranda mimosifolia</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Isolati, parchi.</i>
<i>Juniperus communis</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Lagerstroemia indica</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Magnolia grandiflora</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Melia azedarach</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Morus alba</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Morus nigra</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Olea europea</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Phyllirea angustifolia</i>	<i>Parchi, strade.</i>
<i>Pinus canariensis</i>	<i>Isolati, parchi.</i>
<i>Pinus halepensis</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Pinus pinaster</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>
<i>Pinus pinea</i>	<i>Isolati, parchi, strade.</i>

<i>Platanus acerifolia</i> meglio	Isolati, parchi, strade.
<i>Platanus hybrida</i>	Isolati, parchi, strade.
<i>Populus alba</i>	Isolati, parchi, strade.
<i>Populus tremula</i>	Isolati, parchi, strade.
<i>Prunus pissardii</i>	Isolati, parchi, strade.
<i>Quercus ilex</i>	Isolati, parchi, strade.
<i>Quercus pubescens</i>	Isolati, parchi, strade.
<i>Quercus suber</i>	Isolati, parchi, strade.
<i>Sophora japonica</i>	Isolati, parchi, strade.
<i>Sophora secundiflora</i>	Isolati, parchi, strade.
<i>Tabebuia impetiginosa</i>	Isolati, parchi, strade.
<i>Taxus baccata</i>	Isolati, parchi, strade.
<i>Ulmus minor</i>	Isolati, parchi, strade.

GRUPPO B – Palmae

<i>Arcontophoenix cunninghamiana</i>	Isolato
<i>Arecastrum romanzoffianum</i>	Isolato
<i>Brahea armata</i>	Isolato
<i>Butia capitata</i>	Isolato
<i>Caryota mitis</i>	Isolato
<i>Caryota urens</i>	Isolato
<i>Chamaedorea corallina</i>	Isolato
<i>Chamaerops humilis</i>	Isolato
<i>Cocos plumosa</i>	Isolato
<i>Crysalidocarpus lutescens</i>	Isolato
<i>Howea forsteriana</i>	Isolato
<i>Jubaea spectabilis</i>	Isolato
<i>Livingstonia chinensis</i>	Isolato
<i>Phoenix canariensis</i>	Isolato
<i>Roystonea regia</i>	Isolato
<i>Sabal palmetto</i>	Isolato
<i>Trachycarpus fortunei</i>	Isolato
<i>Washingtonia filifera</i>	Isolato
<i>Washingtonia robusta</i>	Isolato

GRUPPO C – Cycadaceae

<i>Cycas circinnalis</i>	Isolato
<i>Cycas revoluta</i>	Isolato
<i>Zamia furfuracea</i>	Isolato

Specie arboree e arbustive – Arbusti da siepe – GRUPPO D.

GRUPPO D – Arbusti da siepe

<i>Arbutus unedo</i>	Siepi medio alte fino a mt 3
<i>Buddleja davidii</i>	Siepi medio alte fino a mt 3
<i>Buxus sempervirens</i>	Siepi medio alte fino a mt 3
<i>Cestrum nocturnum</i>	Siepi medio alte fino a mt 3
<i>Cornus mas</i>	Siepi medio alte fino a mt 3
<i>Cotynus coggygria</i>	Siepi medio alte fino a mt 3
<i>Crataegus monogyna</i>	Siepi medio alte fino a mt 3
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Siepi medio alte fino a mt 3
<i>Eleagnus angustifolia</i>	Siepi medio alte fino a mt 3
<i>Euonimus japonicus</i>	Siepi medio alte fino a mt 3
<i>Laurus nobilis</i>	Siepi medio alte fino a mt 3

<i>Ligustrum lucidum</i>	<i>Siepi medio alte fino a mt 3</i>
<i>Ligustrum ovalifolium</i>	<i>Siepi medio alte fino a mt 3</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Siepi medio alte fino a mt 3</i>
<i>Maclura pomifera</i>	<i>Siepi medio alte fino a mt 3</i>
<i>Myrtus communis</i>	<i>Siepi medio alte fino a mt 3</i>
<i>Nerium oleander</i>	<i>Siepi medio alte fino a mt 3</i>
<i>Photinia serrulata</i>	<i>Siepi medio alte fino a mt 3</i>
<i>Pistacia lentiscus</i>	<i>Siepi medio alte fino a mt 3</i>
<i>Pittosporum tobira</i>	<i>Siepi medio alte fino a mt 3</i>
<i>Poncirus trifoliata</i>	<i>Siepi medio alte fino a mt 3</i>
<i>Punica granatum</i>	<i>Siepi medio alte fino a mt 3</i>
<i>Pyracantha coccinea</i>	<i>Siepi medio alte fino a mt 3</i>
<i>Syringa vulgaris</i>	<i>Siepi medio alte fino a mt 3</i>
<i>Viburnum tinus</i>	<i>Siepi medio alte fino a mt 3</i>
<i>Vitex agnus cactus</i>	<i>Siepi medio alte fino a mt 3</i>

Specie arboree – Essenze da bordura – GRUPPO E.

GRUPPO E – Essenze da bordura

<i>Cortaderia selloana</i>	<i>Bordure leggere / isolati</i>
<i>Cytisus scoparium</i>	<i>Bordure leggere / isolati</i>
<i>Laburnum anagyroides</i>	<i>Bordure leggere / isolati</i>
<i>Lantana camara</i>	<i>Bordure leggere / isolati</i>
<i>Murraya paniculata</i>	<i>Bordure leggere / isolati</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Bordure leggere / isolati</i>
<i>Spartium junceum</i>	<i>Bordure leggere / isolati</i>
<i>Spiraea bumalda</i>	<i>Bordure leggere / isolati</i>

Specie arboree – Essenze coprisuolo – GRUPPO F.

GRUPPO F – Essenze coprisuolo

<i>Adiantum venustum</i>	
<i>Ajuga reptans</i>	<i>Coprisuolo</i>
<i>Arctotheca calendula</i>	<i>Coprisuolo</i>
<i>Aptenia cordifolia</i>	<i>Coprisuolo</i>
<i>Aubretia deltoidea</i>	<i>Coprisuolo</i>
<i>Baccharis pilularis</i>	<i>Coprisuolo</i>
<i>Ballota pseudodictamnus</i>	<i>Coprisuolo</i>
<i>Bergenia ciliata</i>	<i>Coprisuolo</i>
<i>Ceanothus prostratus</i>	<i>Coprisuolo</i>
<i>Cistus incanus</i>	<i>Coprisuolo</i>
<i>Cistus montPELLIENSIS</i>	<i>Coprisuolo</i>
<i>Cistus salvifolius</i>	<i>Coprisuolo</i>
<i>Coprosma acerosa</i>	<i>Coprisuolo</i>
<i>Delosperma nubigenum</i>	<i>Coprisuolo</i>
<i>Gaultheria spp</i>	<i>Coprisuolo</i>
<i>Lotus berthelottii</i>	<i>Coprisuolo</i>
<i>Lotus creticus</i>	<i>Coprisuolo</i>
<i>Osteospermum spp</i>	<i>Coprisuolo</i>
<i>Phyla nodiflora</i>	<i>Coprisuolo</i>
<i>Safinia</i>	
<i>Senecio spp</i>	<i>Coprisuolo</i>



CITTÀ DI BOLOGNETTA

UFFICIO TECNICO - SETTORE EDILIZIA PRIVATA

LAVORI DI _____

TITOLO ABILITATIVO DIA / PERMESSO DI COSTRUZIONE N. _____ DEL _____

INIZIO DEI LAVORI: _____

FINE DEI LAVORI: _____

COMMITTENTE: _____

IMPRESA: _____

DIRETTORE TECNICO DELL'IMPRESA: _____

DIRETTORE TECNICO DI CANTIERE: _____

PROGETTISTA: _____

PROGETTISTA PER LE STRUTTURE: _____

PROGETTISTA IMPIANTI: _____

DIRETTORE DEI LAVORI: _____

RESPONSABILE DEI LAVORI: _____

COORDINATORE PER LA SICUREZZA: _____

EVENTUALI ULTERIORI INFORMAZIONI SONO DISPONIBILI PRESSO IL SETTORE EDILIZIA PRIVATA – UFFICIO TECNICO – COMUNE DI BOLOGNETTA

(TABELLA DIMENSIONI 150X115, COLORE FONDO GIALLO CON STRISCE SOPRA E SOTTO IL LOGO DEL COMUNE IN ROSSO E SCRITTE COLORE NERO)