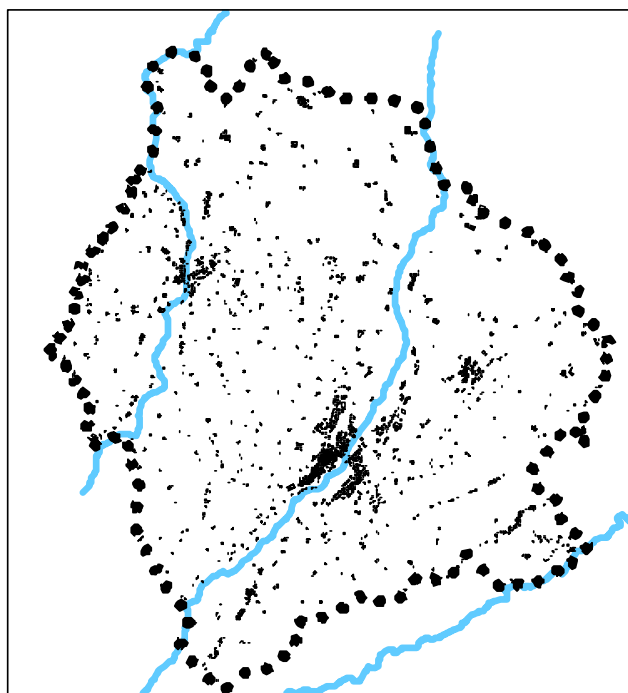


# *PSC - POC - RUE*

**Comune di Castell'Arquato**



## **REGOLAMENTO URBANISTICO E EDILIZIO**

*Redazione:*

*GIANFRANCO PAGLIETTINI*

*LUCA PAGLIETTINI*

*Elena Maestri, Daniela Olzi, Mina Rossi*

Adozione C.C. n. 3 del 7/01/2004

Approvazione C.C. n. del 25/04/04

**NORME DI ATTUAZIONE**

# **RUE2**

Aprile 2004

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>6</b>
Art. 1 – Oggetto e contenuti.....	6
Art. 2 – Efficacia e validità.....	6
Art. 3 – Elaborati costitutivi.....	7
<b>TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPO I - DOTAZIONE DI INFRASTRUTTURE .....</b>	<b>8</b>
Art. 4 – Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.....	8
Art. 5 – Classificazione, caratteristiche e rispetti della infrastrutture per mobilità .....	9
Art. 6 – Parcheggi.....	12
Art. 7 – Distributori di carburante .....	16
<b>CAPO II – DOTAZIONE DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI</b>	<b>18</b>
Art. 8 – Aree per attrezzature e spazi collettivi .....	18
Art. 9 – Attrezzature .....	18
Art. 10 – Spazi collettivi.....	18
<b>CAPO III – DOTAZIONI ECOLOGICHE.....</b>	<b>20</b>
Art. 11 – Dotazioni ecologiche ed ambientali.....	20
Art. 12 – Protezione e ricostituzione del verde urbano e rurale .....	20
Art. 13 – Parametri per la determinazione del valore del verde urbano e rurale	22
<b>CAPO IV – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....</b>	<b>29</b>
Art. 14 – Concorso dei soggetti attuatori.....	29
Art. 15 – Cessione e monetizzazione delle aree necessarie alla realizzazione di attrezzature e spazi pubblici.....	29
<b>CAPO V – RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI .....</b>	<b>32</b>
Art. 16 – Depuratori e sistemi tecnologici.....	32
Art. 17 – Metanodotti .....	32
Art. 18 – Elettrodotti .....	32
Art. 19 – Cimiteri.....	33
<b>TITOLO III – DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO.....</b>	<b>34</b>
<b>CAPO I – USI .....</b>	<b>34</b>
Art. 20 – Classificazione degli usi.....	34
Art. 21 – Modifica delle destinazioni d’uso.....	37
<b>TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NON SOGGETTI A POC .....</b>	<b>38</b>
<b>CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO .....</b>	<b>38</b>

Art. 22 – Individuazione.....	38
Art. 23 – Usi.....	38
Art. 24 – Tipi di intervento.....	39
Art. 25 – Prescrizioni.....	39
Art. 26 – Viabilità storica.....	40
Art. 27 – Aree di interesse archeologico.....	41
<b>CAPO II – TERRITORIO URBANIZZATO.....</b>	<b>42</b>
Art. 28 – Ambiti urbani consolidati.....	42
Art. 29 – Ambiti urbani consolidati di tipo 1 e 2.....	42
Art. 30 – Ambiti consolidati dei nuclei frazionali.....	43
Art. 31 – Aree a verde privato residenziale.....	44
Art. 32 – Aree libere in ambiti urbani consolidati e negli ambiti consolidati dei nuclei frazionali.....	44
Art. 33 – Ambiti urbani da riqualificare non compresi nel POC.....	45
Art. 34 – Ambiti specializzati per attività produttive esistenti.....	45
Art. 35 – Aree libere in ambiti specializzati per attività produttive esistenti....	46
Art. 36 – Aree a verde privato produttivo.....	46
Art. 36 bis – Aree cortilizie a servizio delle attività produttive.....	46
<b>CAPO III – TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>48</b>
Art. 37 – Ambiti ed aree del territorio rurale.....	48
Art. 38 – Ambiti agricoli.....	48
Art. 39 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.....	52
Art. 40 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico.....	53
Art. 41 – Ambiti agricoli periurbani.....	53
Art. 42 – Aree di valore naturale ed ambientale.....	53
Art. 43 – Edifici non più connessi o non più funzionali all’agricoltura.....	55
<b>CAPO IV - VINCOLI.....</b>	<b>63</b>
Art. 44 – Vincolo idrogeologico e forestale.....	63
Art. 45 – Rischio archeologico.....	63
Art. 46 – Vincolo militare.....	63
Art. 47 – Vincoli ex L. 490/99.....	63
Art. 48 – Limiti derivanti dai caratteri geologici ed idrogeologici.....	64
Art. 49 – Rischio sismico.....	64
Art. 49bis – Fasce di tutela fluviale.....	64
<b>TITOLO V – DISPOSIZIONI GENERALI PER L’ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE.....</b>	<b>65</b>
<b>CAPO I –NORME GNERALI.....</b>	<b>65</b>
Art. 50 – Oggetto e contenuto.....	65
Art. 51 – Definizioni.....	65
<b>CAPO II – TIPI DI INTERVENTO.....</b>	<b>74</b>
Art. 52 – Manutenzione ordinaria.....	74

Art. 53 – Manutenzione straordinaria .....	74
Art. 54 – Restauro scientifico .....	74
Art. 55 – Restauro e risanamento conservativo.....	75
Art. 56 – Ripristino tipologico.....	76
Art. 57 – Ristrutturazione edilizia.....	77
Art. 58 – Nuova costruzione .....	79
Art. 59 – Ristrutturazione urbanistica.....	79
Art. 60 – Demolizione.....	79
Art. 61 – Recupero e risanamento delle aree libere .....	80
Art. 62 – Significativi movimenti di terra.....	80
Art. 63 – Realizzazione di opere pubbliche .....	81
<b>CAPO III – COMMISSIONE PER LA QUALITA’ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (C.Q.).....</b>	<b>82</b>
Art. 64 – Definizione e compiti della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.).....	82
Art. 65 – Composizione e nomina della C.Q.....	82
Art. 66 – Funzionamento della C.Q.....	83
<b>CAPO IV – SPORTELLO UNICO PER L’EDILIZIA.....</b>	<b>85</b>
Art. 67 – Sportello unico.....	85
<b>TITOLO VI – NORME PROCEDURALI PRIMA DELL’INIZIO DEI LAVORI .....</b>	<b>86</b>
<b>CAPO I – CERTIFICATO D’USO.....</b>	<b>86</b>
Art. 68 – Certificato d’uso .....	86
<b>CAPO II – VALUTAZIONE PREVENTIVA.....</b>	<b>86</b>
Art. 69 – Definizione.....	86
Art. 70 – Richiesta e contenuti .....	86
Art. 71 – Comunicazione.....	87
<b>CAPO III – ATTIVITA’ EDILIZIA LIBERA .....</b>	<b>88</b>
Art. 72 – Attività edilizia libera.....	88
<b>CAPO IV – PERMESSO A COSTRUIRE .....</b>	<b>88</b>
Art. 73 – Oggetto.....	88
Art. 74 – Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire e documenti attestanti il titolo .....	89
Art. 75 – Richiesta e documentazione.....	90
Art. 76 – Procedure per il controllo dei progetti.....	94
Art. 77 – Documenti da presentare prima del rilascio del permesso di costruire.....	96
Art. 78 – Rilascio del permesso di costruire.....	96
Art. 79 – Atto di permesso .....	97
Art. 80 – Decadenza e annullamento .....	98
<b>CAPO V – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’.....</b>	<b>100</b>

Art. 81 – Interventi edilizi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria.	100
Art. 82 – Ulteriori interventi edilizi soggetti a denuncia di inizio attività.....	100
Art. 83 – Disciplina della denuncia di inizio attività.....	101
Art. 84 – Procedure per il controllo .....	102
Art. 85 – Documentazione da allegare alla D.I.A. ....	103
<b>CAPO VI – DISPOSIZIONI VARIE .....</b>	<b>106</b>
Art. 86 – Trasferibilità dei titoli abilitativi .....	106
Art. 87 – Interventi urgenti.....	106
Art. 88 – Deroghe .....	106
Art. 89 – Pubblicità dei titoli abilitativi .....	107
<b>CAPO VII – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.) .....</b>	<b>108</b>
Art. 90 – P.U.A. di iniziativa privata. Richiesta.....	108
Art. 91 – P.U.A. di iniziativa pubblica. Richiesta .....	111
Art. 92 – Approvazione.....	112
<b>TITOLO VII – NORME PROCEDURALI DURANTE L’ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI .....</b>	<b>113</b>
<b>CAPO I – ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	<b>113</b>
Art. 93 – Punti fissi di linea e di livello.....	113
Art. 94 – Comunicazione di inizio dei lavori .....	113
Art. 95 – Vigilanza durante l’esecuzione delle opere.....	114
Art. 96 – Conduzione del cantiere .....	114
Art. 97 – Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici.....	115
Art. 98 – Modifiche progettuali soggette ad ulteriore titolo abilitativo .....	115
Art. 99 – Varianti in corso d’opera.....	116
Art. 100 – Variazioni essenziali .....	116
<b>CAPO II - CONCLUSIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>117</b>
Art. 101 – Comunicazione di fine lavori, procedura e documentazione per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità’ .....	117
Art. 102 – Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato.....	118
Art. 103 – Verifica di conformità dell’opera eseguita.....	120
Art. 104 – Elenco dei tecnici verificatori.....	121
Art. 105 – Sospensione dall’uso e dichiarazione di inabilità.....	121
<b>TITOLO VIII – NORME PARTICOLARI .....</b>	<b>122</b>
<b>CAPO I – TUTELA DELL’AMBIENTE .....</b>	<b>122</b>
Art. 106 – Regolamentazione delle acque reflue .....	122
Art. 107 – Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.....	122
<b>CAPO II – PRESCRIZIONI VARIE .....</b>	<b>123</b>
Art. 108 – Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.....	123
Art. 109 – Facciate degli edifici ed elementi di pregio .....	123

Art. 110 – Elementi aggettanti delle facciate.....	124
Art. 111 – Allineamenti.....	124
Art. 112 – Coperture, canali di gronda, pluviali .....	124
Art. 113 – Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico.....	125
Art. 114 – Numerazione civica .....	125
Art. 115 – Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.....	125
Art. 116 – Passi carrai ed uscita dalle autorimesse .....	126
Art. 117 – Strade e passaggi privati.....	127
Art. 118 – Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini .....	127
Art. 119 – Recinzioni .....	128
Art. 120 – Occupazione di suolo pubblico .....	128
Art. 121 – Sottotetti.....	129
Art. 122 – Antenne e parabole televisive.....	129
Art. 123 – Posizionamento impianti tecnici esterni al fabbricato.....	130

## **TITOLO IX – REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE .....133**

### **CAPO I – DEFINIZIONE E APPLICAZIONE DEI REQUISITI.....133**

Art. 124 – Organismo edilizio e relazioni funzionali.....	133
Art. 125 – Requisiti e famiglie di requisiti.....	133
Art. 126 – Contenuti dei requisiti cogenti.....	134
Art. 127 – Requisiti volontari .....	137
Art. 128 – Limiti di applicazione dei requisiti.....	138
Art. 129 – Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero.....	139
Art. 130 – Requisiti definiti da norme di settore.....	140

## **TITOLO X – DISPOSIZIONI FINALI .....141**

### **CAPO I – SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI ..... 141**

Art. 131 – Tolleranze .....	141
Art. 132 – Norme transitorie .....	141
Art. 133 – Modelli di riferimento e fac-simili .....	141

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 – Oggetto e contenuti**

1. Il Regolamento urbanistico ed edilizio (RUE) contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso. Il Regolamento contiene altresì le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano e rurale.
2. Il RUE, in conformità alle previsioni del PSC, disciplina:
  - a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
  - b) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare;
  - c) gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti;
  - d) i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità per il loro calcolo;
  - e) le modalità di concorso dei privati nella realizzazione delle dotazioni territoriali e quelle di calcolo per la monetizzazione, ove consentito, delle dotazioni stesse.
3. Il RUE stabilisce inoltre la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, confermando le specifiche deliberazioni Consiliari contenute nell'allegato C che fanno parte integrante delle presenti norme.
4. Gli interventi disciplinati dal RUE sono soggetti ad intervento edilizio diretto.

### **Art. 2 – Efficacia e validità**

1. Il RUE assume piena validità ed efficacia all'atto della sua entrata in vigore ove si considerano abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che vi risultino in contrasto o incompatibili.
2. All'atto della entrata in vigore del RUE, qualsiasi trasformazione fisica e funzionale può essere attuata in quanto conforme alle sue prescrizioni.
3. Gli interventi previsti dal POC, oltre alle specifiche prescrizioni dallo stesso definite, sono soggetti alle disposizioni del RUE in quanto applicabili.
4. Le concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire o denunce di inizio attività per opere edilizie rilasciati anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purchè i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.

**Art. 3 – Elaborati costitutivi**

1. Il RUE, oltrechè dalle presenti norme, è costituito dai seguenti elaborati:

<b>RUE1</b>	Relazione illustrativa
<b>RUE2</b>	Norme di Attuazione
<b>RUE3a</b>	RUE – Progetto del Territorio Comunale (1:5.000)
<b>RUE3b</b>	RUE – Progetto del Territorio Comunale (1:5.000)
<b>RUE3c</b>	RUE – Progetto del Territorio Comunale (1:5.000)
<b>RUE3d</b>	RUE – Progetto del Territorio Comunale (1:5.000)
<b>RUE3e</b>	RUE – Progetto del Territorio Comunale (1:5.000)
<b>RUE3f</b>	RUE – Progetto del Territorio Comunale (1:5.000)
<b>RUE3g</b>	RUE – Progetto del Territorio Comunale (1:5.000)
<b>RUE4a</b>	RUE – Progetto del Territorio Urbano – Capoluogo nord (1:2.000)
<b>RUE4b</b>	RUE – Progetto del Territorio Urbano – Capoluogo sud (1:2.000)
<b>RUE4c</b>	RUE – Progetto del Territorio Urbano – Vigolo Marchese (nord e sud), S.Antonio (1:2.000)
<b>RUE4d</b>	RUE – Progetto del Territorio Urbano – Villa San Lorenzo, Bacedasco (1:2.000)
<b>RUE5</b>	RUE – Categorie di intervento nel Centro Storico – Capoluogo e Vigolo Marchese (1:1.000).

## **TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I - DOTAZIONE DI INFRASTRUTTURE**

#### **Art. 4 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
  - e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio degli insediamenti.
  
2. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono ammissibili in quanto dispongono di una adeguata dotazione di infrastrutture, che consiste in:
  - accessibilità veicolare
  - parcheggi di ambito
  - fognatura adeguata al carico aggiunto e/o impianto di depurazione adeguato
  - approvvigionamento idrico
  - distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice e, ove esistano le reti principali, gas e telefono
  - pubblica illuminazione.
  
3. Nel caso di interventi nel territorio rurale, può essere considerata adeguata la seguente dotazione minima:
  - accessibilità veicolare
  - parcheggi di ambito
  - fognatura o altri sistemi di smaltimento con parere igienico-sanitario di AUSL e ARPA
  - approvvigionamento idrico
  - distribuzione dell'energia elettrica.
  
4. Ove tali opere siano assenti o insufficienti, l'intervento di trasformazione è subordinato all'impegno del richiedente ad eseguirle o completarle contemporaneamente all'attuazione dell'intervento: attraverso atto unilaterale d'obbligo in caso di intervento edilizio diretto o attraverso specifica convenzione in caso di piano urbanistico attuativo.

## **Art. 5 – Classificazione, caratteristiche e rispetti della infrastrutture per mobilità**

1. Le caratteristiche minime della viabilità sono stabilite nella Tabella A allegata e sono classificate come segue:
  - A) strade principali  
con funzione provinciale e regionale: sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole del PSC e del RUE o attraverso eventuali nuovi accessi da strade principali, secondarie locali, purchè distanti non meno di ml 200 dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal piano;
  - B) strade secondarie  
con funzione comunale ed intercomunale; sono accessibili attraverso le immissioni esistenti o previste dalle tavole del PSC e del RUE o con nuovi accessi da strade locali e interne che distino da quelli preesistenti o previsti almeno ml 100;
  - C) strade locali e interne  
Con funzione prevalente di settore urbano e di zona agricola; sono accessibili in qualunque punto mediante dirette immissioni;
  - D) ciclabili e pedonali  
Con funzione di distribuzione capillare di ciclisti e pedoni. La sezione minima, al netto di ostacoli, delle strade ciclabili è pari a ml 1.50 se ad una corsia e a ml 2.50 se a due corsie: la corsia singola può essere ridotta a ml 1.00 per rbevi tratti in particolari situazioni o se affiancata a percorsi pedonali.  
La sezione minima delle strade pedonali, ivi compresi i marciapiedi, è sempre multipla di ml 0.75, con un minimo di ml 1.50.
2. L'apertura di nuovi accessi carrabili privati dalle aree che fronteggiano le strade è regolamentato dalla citata tabella A.
3. I nodi stradali sono luoghi di confluenza di due o più strade che possono essere attrezzati, canalizzati, semaforizzati o a immissione normale. Essi sono realizzati sulla base di progetti esecutivi che, in fasi successive e nell'ambito della zona destinata alla viabilità e ai relativi rispetti, possono prevedere in un primo tempo la immissione normale con o senza semaforizzazione e, in un secondo tempo la canalizzazione o l'attrezzatura completa.
4. I rispetti stradali rappresentano lo spazio necessario alla realizzazione della rete stradale e all'ampliamento della stessa. Essi sono destinati alla realizzazione delle strutture di servizio alla mobilità, di nuove strade o corsie di servizio, nodi stradali, ampliamenti di carreggiate e di binari ferroviari, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale. E' consentita inoltre la installazione dei sostegni delle linee elettriche che rispettino comunque una distanza dal ciglio della strada pari ad almeno la metà del rispetto prescritto e semprechè non limitino in ogni caso la visibilità stradale.

5. Le aree di rispetto stradale sono inedificabili ad eccezione dei distributori dei carburanti di cui all'art. 7.
6. Laddove specificamente classificate nelle tavole di Piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificabili, fanno parte della superficie di intervento fondiaria o territoriale ai fini del calcolo degli indici If e It. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno sempre parte della superficie di intervento della zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.
7. Gli edifici esistenti compresi, in tutto o in parte, nelle aree di rispetto possono, semprechè le presenti norme e le destinazioni di zona lo consentano, essere ampliati anche a distanza inferiore a quella prescritta semprechè tale ampliamento non risulti in alcun modo prospiciente il fronte stradale. E' ammesso altresì l'ampliamento in altezza per gli edifici che non superino i due piani abitabili fuori terra e, comunque, nei limiti di un'altezza non superiore a ml 6.50.

Tab. A

Denominazione sist. nodi	CARATTERISTICHE MINIME DELLA VIABILITÀ					
	urbanizzazione generale		urbanizzazione primaria		E	
	A	B	C	D	ciclabili	pedonali
	principale canalizzata e attrezzata	secondaria canalizzata e norma	locale e normale	interna no	=	=
<b>dim. corsia di marcia:</b>						
<b>a due sensi</b>	7.50	7.50	7.00		2.50	1.50
<b>a senso unico</b>	=	5.00	5.00		1.50	=
<b>sosta</b>	piazz.di sosta	piazz. di sosta	area laterale regolament.		=	=
<b>distanza degli edifici dal ciglio(*):</b>						
<b>e</b>	30	20 (◇)	20 (◇)		=	=
<b>accessi: strad.cat.inf.</b>	ogni 200 ml (◇)	ogni 100 ml (◇)	continui		=	=
<b>carrai :</b>						
<b>e</b>	no (°)	no (°)	continui		=	=
<b>i</b>	no (°)	continui	continui		=	=

**e** - all'esterno della delimitazione dei c.a.

**i** - all'interno della delimitazione dei c.a.

(\*) si considera come facente parte della "sede stradale" l'eventuale percorso pedonale.

(°) ammesso solo da edifici ad attività esistenti

(◇) o PSC, RUE e POC

**Art. 6 – Parcheggi**

1. Il RUE prevede:

- a) i parcheggi pubblici quali opere di urbanizzazione primaria o secondaria se siglati con specifica simbologia. In sede di progettazione della rete stradale principale, secondaria e locale potranno essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.
- b) i parcheggi pubblici nei nuovi interventi negli ambiti urbani consolidati con aumento significativo del carico urbanistico (come definito all'art. 9 comma 2 delle N. di A. del PSC) e negli ambiti per nuovi insediamenti soggetti a POC, per zona e destinazione d'uso degli edifici, nelle quantità specificate nella tab. B allegata, quali opere di urbanizzazione primaria o secondaria se siglati con specifica simbologia.

I parcheggi dovranno essere ubicati in adiacenza alla sede viaria o comunque immediatamente accessibili e di norma calcolati in base alla Su costruibile, ad eccezione dei casi in cui il calcolo va riferito alla superficie di intervento. Dovranno comunque essere localizzati all'esterno delle recinzioni.

2. Nelle nuove costruzioni e ampliamenti e in caso di mutamento d'uso, dovranno essere previsti spazi di parcheggio privato di pertinenza nelle quantità specificate alla tabella C allegata. Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, ed anche, limitatamente ai casi di ampliamento e mutamento d'uso su aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio trascritto nei Registri Immobiliari e purché non ne distino più di ml 200. La trascrizione del vincolo è condizione pregiudiziale al rilascio del permesso di costruire.
3. In ogni caso di intervento, gli spazi per parcheggio potranno essere realizzati su più piani.

Tab. "B"**STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO PER DESTINAZIONI D'USO  
(come definite all'art. 20)**

da applicare, in ogni caso di intervento, alle nuove superfici utili limitatamente alla quota di aumento e ai mutamenti d'uso limitatamente alla differenza positiva con l'uso di partenza

	mq/mq di Su	mq/mq di St(*) o Sf (**)
A = residenza	0,1	
B = attività ricettive	0,4	
C1 = commercio, con esclusione del commercio all'ingrosso C1.3 e dell'artigianato di servizio agli automezzi C1.6: fino a 800 mq di Su	0,4	
C2 = direzionale	0,4	
C3 = servizi, limitatamente a quelli a gestione e proprietà private	0,3	
C1.3 = commercio all'ingrosso		0,05
C1.6 = artigianato di servizio agli automezzi		0,05
D = produzione		0,05

(\*) in caso di piano urbanistico attuativo

(\*\*) in caso di intervento edilizio diretto

Tab. "C"

**STANDARD DI PARCHEGGIO DI PERTINENZA PER DESTINAZIONI D'USO (come definite all'art. 20)** da applicare in ogni caso di intervento alle nuove superfici utili limitatamente alla quota di aumento e ai mutamenti d'uso limitatamente alla differenza positiva con l'uso di partenza

	mq/mq di Su	mq/mq di Sf
A = residenza	0,3	
E1 = residenza agricola	0,3	
B = attività ricettive	0,5	
E6 = agriturismo e turismo rurale	0,5	
C1.1 = commercio al minuto alimentare		
- fino a mq 150	0,3	
- fino a mq 150 a mq 400	0,35(*)	
- da mq 400 a mq 800	0,55(*)	
C1.2 = commercio al minuto non alimentare		
- fino a mq 400	0,3(*)	
- da mq 400 a mq 800	0,4(*)	
C1.4 = pubblico esercizio	0,3	
C1.5 = artigianato di servizio	0,3	
C2 = direzionale	0,4	
C3.1 = attrezzature scolastiche dell'obbligo	0,3	
C3.2 = attrezzature di interesse comune	0,3	
C3.8 = attrezzature cimiteriali	0,3	
C3.9 = attrezzature e infrastrutture per la mobilità	0,3	
C3.3 = verde attrezzato e per lo sport		0,1
C3.4 = attrezzature socio-sanitarie e assistenziali	0,3	
C3.7 = attrezzature generali di interesse sovramunicipale	0,3	
C3.11 = attrezzature per il rimessaggio	0,3	
C13 = commercio all'ingrosso	0,3	
C15 = artigianato di servizio agli automezzi	0,3	

D1 = artigianato e industrie	0,3	
D2 = artigianato e industrie agroalimentari	0,3	
D4 = attività di rottamazione	0,3	
E3 = attività di servizio all'agricoltura	0,3	
E7 = attrezzature per l'equitazione		0,05
E8 = attrezzature per la pesca sportiva		0,1

(\*) con il seguente numero minimo di posti auto/mq di superficie di vendita:

C1.1 - da mq 150 a mq 400	1/30
- da mq 400 a mq 800	1/18

C1.2 - da mq 150 a mq 400	1/40
- da mq 400 a mq 800	1/25

e considerando un posto macchina = 25 mq.

### **Art. 7 – Distributori di carburante**

1. Le caratteristiche dei distributori di carburante e i relativi procedimenti di autorizzazione alla realizzazione o alla rilocalizzazione dell'impianto sono definite dalle linee guida di cui Decreto Min. Att. Prod. del 31 ottobre 2001 e precisate dalla Deliberazione C.R. n° 355 dell'8 maggio 2002.
2. Fatte salve le norme generali di cui al comma 1, il piano individua con specifica tipologia i distributori esistenti, cui si applicano le norme di cui ai commi 4 e 6.
3. I nuovi distributori sono previsti dal POC esclusivamente nelle aree esterne agli ambiti urbani negli ambiti specializzati per attività produttive e negli ambiti rurali ivi comprese le aree di rispetto stradale. Essi dovranno essere collegati alla sede stradale con accessi a distanza non inferiore a quella prevista dall'art. 5 per i vari tipi di strade, e la distanza minima tra accesso e uscita dall'impianto che non potrà essere inferiore a ml 20. L'area destinata a distributore può occupare, oltrechè l'area di rispetto stradale, anche la retrostante area rurale per una profondità di ulteriori ml 20. La distanza delle colonnine di distribuzione dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a ml 10, mentre la distanza dei fabbricati di servizio (ad esclusione delle pensiline) non potrà essere inferiore alla profondità del rispetto stradale, fermo restando che le colonnine e le pensiline potranno essere consentite solo a titolo precario.
4. Nelle aree destinate ai distributori sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi quali: rivendita tabacchi e giornali, pubblici esercizi, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per i veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli, nei limiti e con le prescrizioni di cui alla citata Deliberazione G.R.
5. Le dimensioni minime e massime delle aree per l'insediamento di nuovi distributori sono le seguenti:

	Minimo (mq)	Massimo (mq)
Impianto generico	3.000	15.000
Imp.con post-pagamento	4.000	20.000

6. I parametri di intervento per i distributori, esistenti e di nuovo impianto sono i seguenti:
  - a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0,1 mq/mq
  - b)  $I_t$  = altezza massima
    - per i fabbricati = ml 5.00
    - per le pensiline = ml 6.00

- c) l'eventuale impianto di autolavaggio dovrà essere del tipo a tunnel e garantire comunque che i liquidi utilizzati non fuoriescano dai confini dell'impianto
  - d) distanza stradale tra nuovi impianti = ml 3.000  
da impianti esistenti = ml 1.500
7. L'area dei nuovi impianti dovrà essere delimitata, lungo i lati non prospicienti la strada, da filari di alberature con interposte essenze arbustive.

## **CAPO II – DOTAZIONE DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI**

### **Art. 8 – Aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi collettivi di interesse comunale; in particolare:
  - a) l'istruzione
  - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari
  - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile
  - d) le attività culturali, associative e politiche
  - e) il culto
  - f) le mense interaziendali ed altri servizi alla persona nell'ambito delle attività produttive
  - g) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive
  - h) gli altri spazi aperti alla libera fruizione per usi pubblici collettivi.
2. Costituiscono altresì spazio per uso collettivo i parcheggi di urbanizzazione secondaria diversi da quelli di cui alla lettera f) dell'art. 4 comma 1.

### **Art. 9 – Attrezzature**

1. Sono attrezzature di interesse comunale quelle destinate con specifica simbologia nelle tavole del RUE ai seguenti usi (di cui all'art. 20):
  - C3.1 = attrezzatura scolastiche dell'obbligo (punto a dell'art. 8);
  - C3.2 = attrezzature di interesse comune (punti b, c, d, e, f dell'art. 8).
2. I parametri urbanistico edilizi da applicare per la realizzazione delle attrezzature sono i seguenti:
  - a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.6 mq/mq
  - b) Aree di urbanizzazione primaria:
    - strade = piano e progetto
    - parcheggi di pertinenza = vedi tabella C
  - c) H = altezza massima = ml 11.50
  - d) Q = rapporto massimo di copertura = 55%

### **Art. 10 – Spazi collettivi**

1. Sono spazi collettivi di interesse comunale le aree di cui ai punti g ed h dell'art. 8, destinate alla fruizione pubblica. Essi sono destinati agli usi C3.3 (art. 20) e

sono sistemati ed attrezzati a parco, giardino, piazze, impianti per lo sport, percorsi pedonali e ciclabili, sulla base di progetti della pubblica Amministrazione. **Tali progetti potranno prevedere, nei limiti di cui al comma 2, la realizzazione dei servizi alle attrezzature previste, oltre a strutture amovibili quali chioschi, gazebo, piccole strutture aperte con coperture leggere, da destinare al ristoro, alla promozione turistica, allo svago e allo sport.**

2. I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:
  - a)  $U_f$  = **indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq/mq per le strutture fisse, oltre a 0,02 mq/mq per le strutture amovibili**
  - b)  $S_1$  = aree per urbanizzazione primaria:
    - strade = piano e progetto
    - parcheggi = vedi tabella C
  - c)  $H$  = altezza massima = ml 4,00
  - d)  $Q$  = rapporto massimo di copertura = 2%
  
3. Ove individuati con apposita simbologia nelle tavole del RUE, come spazi “da acquisire”, essi concorrono alla densità edilizia delle aree libere in ambiti urbani consolidati, secondo modalità stabilite all’art. 32, e a tal fine è ad essi assegnato un  $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,5 mq/mq, da trasferire in tali aree.

### **CAPO III – DOTAZIONI ECOLOGICHE**

#### **Art. 11 – Dotazioni ecologiche ed ambientali**

1. Le dotazioni ecologiche ed ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.
2. Costituiscono dotazioni ecologiche ed ambientali anche gli spazi privati che concorrono alle finalità di cui al comma 1 attraverso specifiche sistemazioni prescritte dal RUE o dalle pianificazioni di settore.
3. Il PSC, il RUE e il POC organizzano le destinazioni del territorio tenendo conto delle compatibilità ambientali tra le diverse attività esistenti e previste e stabiliscono specifiche prescrizioni per gli interventi di trasformazione finalizzate alla sostenibilità delle trasformazioni stesse ed al miglioramento delle condizioni ecologico-ambientali.

#### **Art. 12 – Protezione e ricostituzione del verde urbano e rurale**

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. **L'abbattimento di alberature e di arbusti è consentito solo in caso di pubblica utilità, di pericolo per la pubblica e privata incolumità, o nei limiti strettamente necessari alla funzionalità degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia previsti. In caso di pericolo per la pubblica incolumità, il Comune può emettere ordinanza di abbattimento.** Sono esclusi dalla presente disposizione gli interventi sulla alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.
2. Gli interventi edilizi diretti di nuova costruzione e di ampliamento, anche susseguenti progetti urbanistici attuativi, dovranno prevedere una completa sistemazione a verde prativo, arbustivo e arboreo, secondo i seguenti valori, parametri e prescrizioni, da applicarsi alla Sf sulla quale sono calcolati gli indici dell'intervento, oggetto di richiesta di permesso di costruire:
  - a) Ambiti urbani consolidati e per i nuovi insediamenti: valore non inferiore a 150/100 mq di Sf su un'area sistemata a verde pari ad almeno il 25% dell'area di intervento non coperte dalle costruzioni;

- b) Ambiti urbani consolidati a verde privato: valore non inferiore a 250/100 mq di Sf su un'area sistemata a verde pari ad almeno il 70% dell'area di intervento non coperta dalle costruzioni e, nel caso di aree di pertinenza di edifici soggetti a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo di tipo A e B, non interessate da pavimentazioni storiche;
  - c) Ambiti urbani da riqualificare: valore non inferiore a 100/100 mq di Sf su un'area pari ad almeno il 10% dell'area di intervento;
  - d) Ambiti specializzati per le attività produttive in genere, ivi comprese le attività produttive esistenti nelle zone rurali (tipologie N dell'art. 38): valore non inferiore a 100/100 mq di Sf su un'area pari ad almeno il 10% dell'area di intervento da organizzare prioritariamente a siepe lungo i confini verso spazi pubblici.
  - e) Territorio rurale:
    - usi consentiti, nel recupero degli edifici non più connessi o non più funzionali e nell'ampliamento di edifici non già compresi all'agricoltura, all'art 38: valore non inferiore a 1.600/100 mq di Su da organizzare prioritariamente lungo le strade, canali e scoline, anche ad integrazione di filari esistenti.
    - usi E1 – residenza agricola, usi E2 – attrezzature aziendali, usi E7 – attrezzature per l'equitazione, usi E8 – attrezzature per la pesca sportiva, usi E9 – attrezzature per l'allevamento domestico e di selvaggina: valore non inferiore a 400/100 mq di Su da organizzare prioritariamente lungo strade, canali e scoline, anche ad integrazione di filari esistenti.
    - usi E3 – attività di servizio all'agricoltura: valore non inferiore a 150/100 mq di Sf su un'area pari al almeno il 15% dell'area di intervento da organizzare prioritariamente lungo i confini dell'area stessa.
    - usi E4 – Allevamenti: valore non inferiore a 300/100 mq di Sf, da organizzare a siepe boschiva fitta di spessore non inferiore a ml 5 attorno all'intervento edilizio, con essenze equilibratamente miste di sempreverdi e latifoglie, idonee a raggiungere un'altezza di almeno ml 8.
  - f) Dotazioni territoriali:
    - usi C3.1 – attrezzature scolastiche e dell'obbligo
    - usi C3.2 – Attrezzature di interesse comune
    - usi C3.4 – attrezzature sociosanitarie e assistenziali: valore come per gli ambiti urbani consolidati e per i nuovi insediamenti
3. Le sistemazioni arboree del territorio rurale, ove provenienti da interventi su aree prospicienti strade provinciali dovranno essere realizzati lungo tali strade per almeno il 50% del valore risultante dall'intervento.
4. Almeno un terzo del valore sopra fissato dovrà risultare dal calcolo del verde arboreo di cui al comma 4 del successivo art. 13.

5. Il valore è calcolato tenendo conto del verde già esistente nell'area di intervento, fatta eccezione per il territorio rurale dove deve essere considerato in aggiunta a quello esistente.

**Art. 13 – Parametri per la determinazione del valore del verde urbano e rurale**

1. Il valore del verde urbano e rurale ai fini del precedente articolo è espresso dal punteggio-sommatoria dei risultati dei calcoli di cui ai successivi commi.
2. Il calcolo del valore del verde orizzontale si ottiene sommando i prodotti delle diverse superfici per i punteggi così assegnati per ogni mq di superficie:
  - prato = 1
  - autobloccanti forati con erba = 0,5
  - tappezzanti perenni = 2
  - terra battuta, Glorit e simili = 0,3
3. Il calcolo del valore del verde arbustivo si ottiene sommando i prodotti di una costante pari a 4 per i sottospecificati coefficienti A e B:
  - A = coefficiente relativo alla specie
    - latifolia arbustiva autoctona = 1,2
    - ligustro, bosso, agrifoglio e latifolia non autoctona = 1
    - sempreverde in genere = 0,8
    - sempreverde non autoctono = 0,6
  - B = coefficiente relativo alla ubicazione:
    - nel territorio rurale = 1
    - negli altri ambiti del territorio = 1,1
4. Il calcolo del valore del verde arboreo si ottiene sommando i prodotti della circonferenza del tronco al momento dell'impianto, misurata a ml 1.30 dal terreno, espressa in centimetri per i sottospecificati coefficienti A, B, C, D:
  - A = coefficiente relativo alla specie
    - latifolia autoctona = 1,2
    - latifolia non autoctona = 1
    - conifera adattabile al clima locale (es.: cupressus, cedrus, pino silvestre, pino nero, douglasia, abies e simili) = 0,85
    - sempreverde non adattabile al clima locale (es.: pini di altre fasce fito-climatiche o a rapido incremento, larice, chamaecyparis, thuya, cipresso arizonico, araucaria, palma e simili) = 0,6
  - B = coefficiente relativo all'altezza
    - fino a due metri = 1
    - da due a tre metri = 2
    - da tre a quattro metri = 2,5
    - da quattro a cinque metri = 3,5
    - oltre cinque metri = 4
  - C = coefficiente relativo alla morfologia e allo stato sanitario:

- buona conformazione e buono stato sanitario = 1,2
  - modesta conformazione e mediocre stato sanitario = 0,8
  - cattiva conformazione e cattivo stato sanitario = 0,2
- D = coefficiente relativo alla ubicazione:
- nel territorio rurale
  - in posizione aperta = 1
  - addossate a edifici o ad altri alberi, o a distanza dai confini non regolamentare = 0,7
- negli altri ambiti del territorio:
- in posizione aperta = 1,1
  - addossate a edificio o ad altri alberi, o a distanza dai confini non regolamentare = 0,8

5. La tabella D elenca le principali specie arboree ed arbustive articolate per tipologie cui riferire i coefficienti di cui ai commi 3 e 4.

**Tabella D****PRINCIPALI SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE****D1 – PIANTE ARBUSTIVE****D1.1 Latifoglie arbustive autoctone**

<b>Agrifoglio</b>	<i>Ilex aquifolium</i>
<b>Azzerruolo</b>	<i>Crataegus azarolus</i>
<b>Biancospino</b>	<i>Crataegus Monogyna</i>
<b>Biancospino europeo</b>	<i>Crataegus laevigata</i> (= <i>C.oxycantha</i> )
<b>Caprifoglio</b>	<i>Lonicera caprifolium</i>
<b>Ciavardello</b>	<i>Sorbus torminalis</i>
<b>Clematide</b>	<i>Clematis</i> spp.
<b>Corniolo</b>	<i>Cornus</i> spp.
<b>Edera</b>	<i>Hedera helix</i>
<b>Frangola</b>	<i>Frangula alnus</i>
<b>Fusaggine</b>	<i>Evonymus europeus</i>
<b>Lantana</b>	<i>Viburnum lantana</i>
<b>Lentaggine</b>	<i>Viburnum tinus</i>
<b>Ligustro</b>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<b>Ligustro lucido</b>	<i>Ligustrum lucidum</i>
<b>Melograno</b>	<i>Prunus granatum</i>
<b>Mirabolano</b>	<i>Prunus cerasifera</i>
<b>Nespolo</b>	<i>Mespilus germanica</i>
<b>Nocciolo</b>	<i>Corylus avellana</i>
<b>Olivello di Boemia</b>	<i>Elaeagnus angustifoliae</i>
<b>Olivello spinoso</b>	<i>Hippophae rhamnoides</i>
<b>Pado</b>	<i>Prunus padus</i>
<b>Palla di neve</b>	<i>Viburnum opulus</i>
<b>Prugnolo</b>	<i>Prunus spinosa</i>
<b>Pungitopo</b>	<i>Ruscus aculeatus</i>
<b>Rosa selvatica</b>	<i>Rosa canina</i>
<b>Rose comuni e Rose botaniche</b>	<i>Rosa</i> spp.
<b>Sambuco</b>	<i>Sambucus</i> spp.
<b>Sanguinella</b>	<i>Cornus sanguinea</i>
<b>Scotano</b>	<i>Cotinus coccygria</i>
<b>Serenella</b>	<i>Syringa vulgaris</i>
<b>Sorbo montano</b>	<i>Sorbus aria</i>
<b>Spino cervino</b>	<i>Rhamnus catharticus</i>
<b>Vesicaria</b>	<i>Colutea arborescens</i>
<b>Viburni</b>	<i>Viburnum</i> spp.

D1.2 – Latifoglie arbustive non autoctone

<b>Buddleia</b>	Buddleja spp.
<b>Calicanto</b>	Calycanthus spp.
<b>Camara</b>	Lantana camara
<b>Cotogno giapponese</b>	Chaenomeles japonica
<b>Crespino</b>	Berberis vulgaris
<b>Cydonia</b>	Chaenomeles japonica
<b>Deutzia</b>	Deutzia spp.
<b>Eleagno</b>	Eleagnus angustifolia
<b>Evonimo</b>	Euonymus spp.
<b>Fiore d'angelo</b>	Philadelphus inodorus
<b>Forsizia</b>	Forsythia viridissima
<b>Fotinia</b>	Photinia spp.
<b>Glicine</b>	Wisteria sinensis
<b>Ibisco</b>	Hibiscus syriacus
<b>Kerria</b>	Kerrya japonica
<b>Lagerstroemia</b>	Lagerstroemia indica
<b>Magnolia stellata</b>	Magnolia stellata
<b>Marruca o Palliuro</b>	Paliurus spina christi
<b>Ortensia</b>	Hydrangea spp.
<b>Pieris</b>	Pieris japonica
<b>Spirea</b>	Spiraea spp.
<b>Tamerice</b>	Tamarix gallica
<b>Veigelia</b>	Weigelia spp.
<b>Vite canadese</b>	Parthenocissus quinquefolia
<b>Wisteria</b>	

D1.3 – Latifoglie arbustive sempreverdi

<b>Agazzino (Piracanta)</b>	Pyracantha coccinea
<b>Agrifoglio</b>	Ilex aquifolium
<b>Aucuba</b>	Aucuba japonica
<b>Lauroceraso</b>	Prunus laurocerasus
<b>Cotoneaster</b>	Cotoneaster spp.
<b>Bosso</b>	Buxus sempervirens
<b>Oleandro</b>	Nerium oleander

D1.4 – Conifere arbustive sempreverdi

<b>Conifere nane</b>	Abies e Picee spp.
<b>Ginepri ornamentali</b>	Juniperus spp.
<b>Ginepro comune</b>	Juniperus communis
<b>Tuia</b>	Thuja spp.

## D2 – PIANTE ARBOREE

D2.1. – Latifoglie arboree autoctone

		<b>H max. m</b>	<b>D max. chioma m</b>	<b>Velocità crescita</b>
<b>Acer campestre</b>	Acer campestre	8-10	8	L
<b>Acer di monte</b>	Acer pseudoplatanus	30	15	R
<b>Acer riccio</b>	Acer platanoides	25	14	M
<b>Albero di Giuda</b>	Cercis siliquastrum	10	6	L
<b>Bagolaro</b>	Celtis spp.	25	15	M
<b>Betulla</b>	Betulla spp.	25	10	M-R
<b>Carpinella</b>	Carpinus orientalis	15	8	M
<b>Carpino bianco</b>	Carpinus betulus	20	10	M
<b>Carpino nero</b>	Ostrya carpinifolia	30	15	M
<b>Cerro</b>	Quercus cerris	30	20	M
<b>Ciliegio</b>	Prunus cerasifera	10	3-4	L
<b>Farnia</b>	Quercus pedunculata	30	15	M
<b>Frassino maggiore</b>	Fraxinus excelsior	30	12	M
<b>Frassino ossifillo</b>	Fraxinus oxyphylla	25	12	M
<b>Gelso bianco</b>	Morus alba	12	10	M
<b>Gelso nero</b>	Morus nigra	12	10	M
<b>Ippocastano</b>	Aesculus hippocastanum	30	20	M
<b>Maggiociondolo</b>	Laburnum anagyroides	8-10	4	L
<b>Melo</b>	Malus spp.	8	4	L
<b>Noce europeo</b>	Juglans regia	25	15	M
<b>Olmo</b>	Ulmus spp.	25	15	M
<b>Ontano napoletano</b>	Alnus cordata	15	6	M-R
<b>Ontano nero</b>	Alnus glutinosa	15	6	M
<b>Orniello</b>	Fraxinus ornus	20	8	M
<b>Pero</b>	Pyrus spp.	12	5	L
<b>Pioppo bianco</b>	Populus alba	30	12	R
<b>Pioppo nero</b>	Populus nigra	25	10	R
<b>Pioppo tremolo</b>	Populus tremula	20	8	R
<b>Platano</b>	Platanus spp.	40	25	M
<b>Rovere</b>	Quercus petraea	30	15	M
<b>Roverella</b>	Quercus pubescens	20	8	M
<b>Salici</b>	Salix spp.	15	6	R
<b>Sorbo domestico</b>	Sorbus domestica	15	6	L
<b>Sorbo torminale</b>	Sorbus torminalis	15	6	L
<b>Susino</b>	Prunus domestica	8	4	L
<b>Tiglio</b>	Tilia spp.	30	15	M

D2.2 – Latifoglie arboree non autoctone

		<b>H max. m</b>	<b>D max. chioma m</b>	<b>Velocità crescita</b>
<b>Acacia di Costantinopoli</b>	Albizzia julibrissin	15	12	R
<b>Acero giapponese</b>	Acer palmatum	5	4	L
<b>Acero negundo</b>	Acer negundo	15	8	M
<b>Acero rosso</b>	Acer rubrum	15	8	M
<b>Acero saccharino</b>	Acer saccharinum	30	20	R
<b>Ailanto</b>	Ailanthus altissima	20	12	R
<b>Albero dei tulipani</b>	Liriodendron tulipifera	30	20	M-R
<b>Ciliegio giapponese</b>	Prunus serrulata	12	6	M-L
<b>Gelso da carta</b>	Broussonetia papyrifera	10	6	R
<b>Ginkgo</b>	Ginkgo biloba	25-30	10	M
<b>Liquidambar</b>	Liquidambar styraciflua	20	10	R
<b>Liriodendro</b>	Liriodendron tulipifera	20-25	20	M-R
<b>Maclura</b>	Maclura pomonifera	15	8	M
<b>Magnolia</b>	Magnolia grandiflora	25	10-15	L
<b>Magnolia giapponese</b>	Magnolia obovata	15	8	L
<b>Melo giapponese</b>	Malus floribonda	8-10	4-5	L
<b>Nocciolo di Costantinopoli</b>	Corylus colurna	6	5	M
<b>Noce del Caucaso</b>	Pterocarya fraxinifolia	25	20	M
<b>Noce nero</b>	Juglans nigra	25	12	M
<b>Olmo siberiano</b>	Ulmus pumilia	25	15	M
<b>Pruno pissardi</b>	Prunus cerasifera "pissardi"	10	4	L
<b>Quercia palustre</b>	Quercus palustris	25	12	M
<b>Quercia rossa</b>	Quercus rubra	35	15	M-R
<b>Robinia</b>	Robinia pseudoacacia	20	8	R
<b>Salice piangente</b>	Salix babylonica	15	10	R
<b>Sofora</b>	Sophora japonica	15	8	M
<b>Spino di Giuda</b>	Gleditschia triacanthos	10-15	6	L-M
<b>Zelkova</b>	Zelkova carpinifolia	30	20	M

D2.3 – Conifere adattabili

<u>Conifere autoctone</u>		<b>H max. m</b>	<b>D max. chioma m</b>	<b>Velocità crescita</b>
<b>Cipresso</b>	Cupressus sempervirens	30	6-8	L
<b>Ginepro</b>	Juniperus communis	6	1	L
<b>Pino nero</b>	Pinus nigra	20	10	M-R
<b>Pino silvestre</b>	Pinus sylvestris	20	15	M
<b>Tasso</b>	Taxus boccata	20	10	L
<u>Conifere non autoctone</u>		<b>H max. m</b>	<b>D max. chioma m</b>	<b>Velocità crescita</b>
<b>Abete del Caucaso</b>	Abies nordmanniana	25	7	M
<b>Abete del Colorado</b>	Abies concolor	30	15	M
<b>Abete greco</b>	Abies cephalonica	25	15	L-M

<b>Cedro atlantico</b>	Cedrus atlantica	30	15	M
<b>Cedro del Libano</b>	Cedrus libani	35	20	L-M
<b>Cedro deodara</b>	Cedrus deodara	25	15	M
<b>Cefalotasso</b>	Cephalotaxus spp.	6	2	L
<b>Cipresso del Giappone</b>	Cryptomeria japonica	30	12	M
<b>Cipresso di Lawson</b>	Chamaecyparis lawsoniana	20	6-8	M
<b>Cipresso di Leyland</b>	Cupressocyparis XLeylandii	20	6-8	M
<b>Libocedro</b>	Libocedrus decurrens	20	6-8	M
<b>Tuiopsis</b>	Thujaopsis dolabrata	20	15	L-M

#### D2.4 – Sempreverdi non adattabili

##### Latifoglie

<b>Agrumi</b>	Citrus spp.
<b>Araucaria</b>	Araucaria spp.
<b>Olivo</b>	Olea europaea
<b>Palme</b>	Phoenix spp., Cocos spp., Musa spp. ecc.
<b>Tamerice</b>	Tamarix gallica
<b>Yucca</b>	Yucca spp.

##### Conifere

<b>Abete bianco</b>	Abies alba
<b>Abete rosso</b>	Picea excelsa
<b>Cipresso arizonico</b>	Cupressus arizonica
<b>Duglasia</b>	Pseudotsuga spp.
<b>Larice</b>	Larix decidua
<b>Pino cembro</b>	Pinus cembra
<b>Pino d'Aleppo</b>	Pinus halepensis
<b>Pino dell'Himalaya</b>	Pinus excelsa
<b>Pino domestico</b>	Pinus pinea
<b>Pino marittimo</b>	Pinus pinaster
<b>Pino mugo</b>	Pinus mugo

## **CAPO IV – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

### **Art. 14 – Concorso dei soggetti attuatori**

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.
2. Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, ivi compresi l'ampliamento, la sopraelevazione di un manufatto esistente e di mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento significativo del carico urbanistico, comporta l'onere:
  - a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella quantità fissata, nei diversi casi di intervento, al successivo titolo IV;
  - b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativi;
  - c) di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali stabilite al precedente capo III e alla pianificazione di settore;
  - d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo concessorio di cui all'art. 5 della Legge n. 10 del 1977, come precisato dalle specifiche Deliberazioni consiliari allegato C alle presenti norme.
3. L'aumento significativo del carico urbanistico è definito all'art. 9 comma 2 delle N. di A. del PSC.

### **Art. 15 – Cessione e monetizzazione delle aree necessarie alla realizzazione di attrezzature e spazi pubblici**

1. Le aree necessarie alla realizzazione di attrezzature e spazi pubblici sono quelle destinate a:
  - 1) Parcheggi pubblici
  - 2) Attrezzature scolastiche e di interesse comune
  - 3) Spazi collettivi

2. Tali aree sono individuate, in coerenza alle disposizioni del PSC, dal RUE nel territorio urbanizzato e rurale e dal POC negli ambiti da riqualificare e nel territorio da urbanizzare.
3. La cessione di tali aree e la realizzazione delle relative opere è regolamentata dalle leggi e disposizioni vigenti e, fatte salve diverse normative per specifici ambiti e zone, dalle seguenti prescrizioni:

#### A - CESSIONE DELLE AREE

- 1) **Parcheggi**  
 In caso di piano urbanistico attuativo (PUA) tali aree dovranno essere interamente cedute in misura non inferiore ai minimi prescritti dalla tabella B, o superiore, in quanto stabilito per specifici ambiti.  
 In caso di intervento edilizio diretto, tali aree potranno essere in tutto o in parte monetizzate qualora ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - a) la loro dimensione sia inferiore a mq 50;
  - b) siano ubicate in zone ai margini o all'esterno del territorio urbanizzato o nelle zone A;
  - c) non siano realizzabili in aree immediatamente accessibili dalla viabilità pubblica.
 La valutazione del corrispettivo dell'area monetizzata, in questo, come negli altri casi previsti al presente articolo, sarà definita secondo le disposizioni di cui al Capo IV del D.P.R. n° 327/2001.
- 2) 3) **Attrezzature e spazi collettivi**  
 In caso di PUA tali aree dovranno essere interamente cedute nella misura stabilita dal PSC e specificata dal POC.  
 In caso di intervento diretto tali aree saranno cedute e/o monetizzate nelle misure e nei modi stabiliti dal RUE per le diverse zone al successivo Titolo IV.

#### B - REALIZZAZIONE DELLE OPERE

- 1) **Parcheggi**  
 In caso di PUA, i parcheggi devono essere realizzati per intero a carico di chi attua l'intervento.  
 In caso di intervento edilizio diretto, i parcheggi possono essere realizzati a carico di chi attua l'intervento a scomputo della corrispondente quota degli oneri di urbanizzazione.
- 2) 3) **Attrezzature e spazi collettivi**  
 Tali dotazioni territoriali sono realizzate a carico della Amministrazione Comunale utilizzando i proventi degli oneri di concessione, mezzi propri ed altre provvidenze.
4. L'Amministrazione Comunale, può anche concordare la realizzazione a proprio carico di determinate opere utilizzando corrispettivi monetizzati, così come po-

trà consentire la realizzazione o la cessione, da parte degli attuatori degli interventi urbanistici ed edilizi, di determinate opere a copertura di quanto dovuto per realizzazioni diverse, cessioni, oneri.

5. Rimane comunque fermo che chi attua l'intervento dovrà corrispondere gli oneri di urbanizzazione previsti dalle apposite tabelle regionali esclusivamente per le opere non direttamente realizzate.

## **CAPO V – RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI**

### **Art. 16 – Depuratori e sistemi tecnologici**

1. Tali aree sono destinate alla realizzazione degli impianti di depurazione **e delle stazioni ecologiche attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti**, alla localizzazione degli impianti di radio e telecomunicazione, di distribuzione dell'energia, di disposto di pubbliche attrezzature e di spazi per la organizzazione della protezione civile.
2. Il rispetto dei depuratori è definito in ml 100 dall'impianto. All'interno di tale rispetto non è consentita la realizzazione di nuovi edifici, mentre è consentita la realizzazione di impianti tecnologici che comportino la presenza di persone per le sole operazioni di manutenzione e per le fasi di emergenza.

### **Art. 17 – Metanodotti**

1. Le linee per il trasporto del gas ed i relativi rispetti possono essere interessate soltanto da attraversamenti di opere di viabilità e di altre opere a rete. La profondità può essere ridotta in caso di realizzazione di opere di protezione, su autorizzazione dell'Azienda competente.
2. **Il tracciato delle linee e dei relativi rispetti possono essere precisati in sede di richiesta di permesso di costruire o di D.I.A. sulla base di un rilievo di dettaglio dell'effettivo stato dei luoghi che sia asseverato da tecnico competente.**
3. **In ogni caso di nuova edificazione o ampliamento in aree prospicienti il tracciato dei metanodotti è necessaria l'acquisizione preventiva del nulla-osta della SNAM.**

### **Art. 18 – Elettrodotti**

1. Le distanze degli elettrodotti sono stabilite dalla L.R. 30/2000 e dalla direttiva di applicazione DGR 197/2000 s.m.i.. Le tavole degli strumenti di pianificazione urbanistica riportano gli elettrodotti ad alta tensione e le relative fasce di rispetto **per una profondità di ml 50 per parte**. Il rispetto delle distanze dalle reti a media tensione, stabiliti dalle citate disposizioni regionali, deve essere evidenziato in sede di richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, indicando sugli elaborati di progetto la ubicazione della rete e la distanza prescritta dalla norma.

**Art. 19 – Cimiteri**

1. Il RUE individua le attrezzature cimiteriali ed i relativi rispetti all'interno dei quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione ai sensi delle disposizioni vigenti.
2. All'interno dei rispetti cimiteriali può essere consentita la realizzazione di piccoli chioschi, in struttura amovibile, per la vendita dei fiori e di oggetti di onoranza funebre, **e per il ristoro. E' ammessa inoltre la istallazione di impianti tecnologici e per la distribuzione dell'energia, impianti radiotelevisivi (nel rispetto delle distanze di legge dal territorio urbanizzato), impianti per le telecomunicazioni.**

## TITOLO III – DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO

### CAPO I – USI

#### Art. 20 – Classificazione degli usi

1. Gli usi del suolo, articolati nei raggruppamenti di categorie di cui all'art. 2 della L.R. 46/88 s.m.i., e riferiti (ove corrispondenti) alla Classificazione ISTAT '91, sono i seguenti:

A = Residenza

che comprende anche le residenze collettive con esclusione di quelle socio-sanitarie e assistenziali.

B = Attività ricettive (Istat: 55.1, 55.2)

che comprende tutte le attività per il soggiorno temporaneo e vi include quelle direttamente complementari, quali bar, ristorante, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative.

C1 = Commercio, che comprende gli uffici al diretto servizio della attività, e si articola in:

C1.1 = Commercio al minuto alimentare (Istat: 52 escluso non alimentare)

C1.2 = Commercio al minuto non alimentare (Istat: 50.10 e 50.30 solo dettaglio, 50.40.1 e 50.40.2 solo dettaglio, 52 escluso alimentare)

C1.3 = Commercio all'ingrosso (Istat: 50.10, 50.30, 50.40.1, 50.40.2, 51) che comprende anche i magazzini e i depositi (Istat: 63.1)

C1.4 = Pubblico esercizio (Istat: 50.30, 50.40, 92.13, 92.20, 92.3 escluse attività itineranti) che comprende bar, ristoranti, locali di ritrovo e locali per lo spettacolo

C1.5 = Artigianato di servizio

che comprende le attività di servizio alla persona, alla casa, alle attività professionali, ai (Istat: 17.4, 17.54, 17.6, 17.7, 18, 19.2 19.3, 36.1, 36.2, 36.3, 36.4, 36.5, 36.3, 52.7, 74.81, 93) ai motocicli e i laboratori, semprechè questi ultimi non superino i mq 100 di Superficie utile (esclusi servizi e magazzino) e siano destinati ad attività non insalubri ai sensi del D.M. 05.09.94.

C1.6 = Artigianato di servizio agli automezzi. (Istat: 50.20)

C2 = Direzionale

che comprende studi professionali, uffici e terziario in genere con esclusione del commercio. (Istat: 65, 66, 67, 72, 73, 74), e le sedi e succursali delle attività dei diversi settori (tutte le categorie ISTAT)

C3 = Servizi

C3.1 = Attrezzature scolastiche dell'obbligo,

- che comprendono anche gli asili nido e le scuole materne
- C3.2 = Attrezzature di interesse comune  
che comprendono le sedi e i servizi amministrativi, sociali e culturali, i servizi religiosi e parrocchiali, gli uffici postali, gli ambulatori, i servizi per gli anziani e i giovani
- C3.3 = Verde attrezzato e per lo sport  
che comprendono le strutture di servizio allo sport, piccoli chioschi e strutture di servizio e di arredo urbano
- C3.4 = Attrezzature sociosanitarie e assistenziali  
che comprendono gli ospedali e i centri sanitari specializzati, le case di cura e di riposo, i laboratori sanitari, i centri di riabilitazione e ogni attività complementare e di servizio
- C3.5 = Parchi urbani e comprensoriali
- C3.6 = Parchi naturali e riserve
- C3.7 = Attrezzature generali di interesse sovracomunale  
che comprendono le sedi sindacali, sociali, politiche, economiche e del volontariato, le sedi scolastiche e culturali di interesse sovracomunale, le sedi decentrate delle Amministrazioni sovraordinate, della protezione civile, Carabinieri, ecc.
- C3.8 = Attrezzature cimiteriali
- C3.9 = Attrezzature e infrastrutture per la mobilità  
che comprendono le sedi viarie e ferroviarie, stazioni ferroviarie, autostazioni, sedi di aziende di trasporto e ogni attività complementare
- C3.10 = Attrezzature a parcheggio  
che comprendono le aree per la sosta e le opere accessorie
- C3.11 = Attrezzature per il rimessaggio  
che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita di accessori per auto, cicli e motocicli, oltre alle attività di lavaggio
- C3.12 = Distributori di carburante  
che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita di accessori, oltre alle attività di lavaggio
- C3.13 = Infrastrutture tecniche e tecnologiche  
che comprendono impianti ed attrezzature di gestione delle reti dei servizi tecnologici urbani (centrali, cabine, impianti di captazione, trattamento, depurazione), smaltimento dei rifiuti solidi (discariche, ecostazioni, aree di stoccaggio) fitodepurazione, gestione del sistema idraulico.

#### D = Produzione

- D1 = Artigianato e industrie (Istat: 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 45)  
che comprende anche le attività direttamente complementari di tipo terziario, espositivo e commerciale
- D2 = Artigianato e industrie agroalimentari (Istat: 15)

che comprende le attività di raccolta, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici e quelle direttamente complementari di tipo terziario, espositivo e commerciale e ogni altra attività di servizio all'agricoltura e alla zootecnia

D3 = Attività estrattive (Istat: 14.2)  
che comprende anche le attività direttamente correlate di frantumazione e lavaggio (Istat: 26.70.3)

D4 = Attività di rottamazione (Istat: 37)  
che comprende le attività di recupero e riciclaggio dei rottami e il loro commercio.

#### E = Produzione agricola e rurale

E1 = Residenza agricola

E2 = Attrezzature aziendali

che comprende gli allevamenti aziendali, i depositi, silos, rimesse e ogni altra attrezzatura aziendale ed interaziendale per l'esercizio dell'attività agricola

E3 = Attività agroalimentari e di servizio alla agricoltura (Istat: 01.41, 15.3, 15.51, 15.61, 15.93), anche non collegate alla conduzione del fondo agricolo che comprendono le attività di raccolta, conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli e zootecnici esclusa la macellazione industriale, e di esercizio di macchine agricole

E4 = Allevamenti (Istat: 01.2, 01.42)  
che comprendono anche gli impianti tecnologici e le attività terziarie direttamente complementari, le attività di conservazione, trattamento e vendita dei prodotti zootecnici

E5 = Serre fisse (Istat: 01.12.4)  
che comprende gli impianti fissi per le colture florovivaistiche ed ortofrutticole e le attività terziarie e commerciali direttamente correlate

E6 = Agriturismo e turismo rurale (Istat: 55.23.5)

E7 = Attrezzature per l'equitazione  
che comprende le strutture di maneggio, ricovero animali e quelle terziarie e commerciali direttamente correlate

E8 = Attrezzature per la pesca sportiva  
che comprendono anche la piscicoltura (Istat: 05.02, 05.03) e le attività terziarie e commerciali direttamente correlate

E9 = Attrezzature per l'allevamento di selvaggina (Istat: 01.50) e di animali domestici  
che comprendono le attività di ricovero e allevamento di animali domestici, con esclusione di quelli destinati alla alimentazione, e della selvaggina e quelle terziarie e commerciali direttamente correlate.

2. Eventuali usi non espressamente indicati al comma 2 potranno essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli previsti in quanto aventi analoghi effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi.

**Art. 21 – Modifica delle destinazioni d'uso**

1. La modifica della destinazione d'uso degli immobili, in quanto prevista o consentita dal piano, è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 2 della L.R. 46/88 s.m.i..
2. Il passaggio da un uso all'altro è subordinato al reperimento delle dotazioni territoriali di norma in quantità pari alla differenza positiva tra quelli attinenti la nuova destinazione e quella di partenza;
3. Nei casi, precisati all'art. 15 è consentita, in luogo della cessione, la monetizzazione totale o parziale.

## **TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NON SOGGETTI A POC**

### **CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

#### **Art. 22 – Individuazione**

1. Il RUE individua e disciplina il sistema insediativo storico in coerenza alle disposizioni del PSC e ne stabilisce gli usi ammissibili, i tipi e le specifiche prescrizioni di intervento.
2. Il sistema insediativo storico comunale è costituito dai centri storici, dagli insediamenti diffusi di valore storico-architettonico, dalla viabilità storica e dalle aree di interesse archeologico.

#### **Art. 23 – Usi**

1. Gli usi consentiti nel tessuto urbano dei centri storici, sono i seguenti:
  - A = Residenza
  - B = Attività ricettive
  - C1.1. = commercio al minuto alimentare fino ad una superficie di vendita di 150 mq, compreso eventuale C1.2.
  - C1.2 = commercio al minuto non alimentare fino ad una superficie di vendita di 150 mq, compreso eventuale C1.1.
  - C1.4 = Pubblico esercizio
  - C1.5 = Artigianato di servizio
  - C2 = Direzionali
  - C3.1 = Attrezzature scolastiche dell'obbligo
  - C3.2 = Attrezzature di interesse comune
  - C3.7 = Attrezzature generali di interesse sovracomunale.
2. Gli usi delle parti del sistema insediativo storico ubicato all'esterno dei centri storici sono quelli stabiliti ai successivi capi per gli ambiti e le aree cui appartengono.
3. Il RUE stabilisce specifiche destinazioni d'uso pubbliche e private per specifici immobili all'interno e all'esterno dei centri storici, sulla base delle loro caratteristiche tipologie originarie e del ruolo architettonico che hanno assunto nel contesto, con apposita simbologia, come segue:
  - per ES1:
    - C3.2 = Attrezzature di interesse comune
  - per ES2:
    - C3.2 = Attrezzature di interesse comune

- C1.1 e C1.2 = Commercio al minuto fino ad una superficie di vendita di mq 150
- C1.5 = limitatamente a laboratori per l'artigianato d'arte
- per ES3:  
C1.4 = Pubblico esercizio
  - per ES4:  
B = Attività ricettive  
C3.2 = Attrezzature di interesse comune
  - per ES5:  
B = Attività ricettive  
C2 = Direzionali  
C3.1 = Attrezzature scolastiche dell'obbligo  
C3.2 = Attrezzature di interesse comune

#### **Art. 24 – Tipi di intervento**

1. Il RUE stabilisce, con apposita simbologia per ogni immobile, il tipo di intervento in coerenza alle disposizioni del PSC e in riferimento alla classificazione di cui al capo II del Titolo V.

#### **Art. 25 – Prescrizioni**

1. In ogni caso di intervento edilizio, anche parziale, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

##### a) - COPERTURE

Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato nel sistema in laterizio tipico della zona.

I tetti dovranno essere realizzati a falde, e non sono ammesse in nessun caso emergenze di corpi tecnici dal profilo della copertura.

Non sono consentite le coperture piane, le sistemazioni a mansarda e le falde con pendenza superiore al 40%, o inferiore al 33%. Le coperture piane esistenti, in caso di intervento, saranno sostituite da coperture a falda con le caratteristiche previste alla presente lettera.

E' consentita la posa di lucernari in numero sufficiente a garantire la areazione e la illuminazione prescritta qualora il solaio-soffitta sia abitabile e, nel caso esso non sia abitabile, con una superficie illuminante non superiore a 1/50 della superficie del solaio sottostante, senza realizzare in ogni caso alcun corpo emergente dal profilo della copertura.

Le caratteristiche dei cornicioni di gronda risulteranno dallo studio delle caratteristiche generali degli edifici circostanti; la sporgenza del cornicione non potrà comunque eccedere quella del cornicione adiacente maggiormente sporgente.

Allo stesso modo dovrà risultare la definizione architettonica dei comignoli dei camini, per i quali è comunque consentita una emergenza minima tale da garantire un adeguato funzionamento.

Le antenne televisive poste sui tetti non potranno superare il numero di una antenna per ogni edificio.

Non è ammessa la installazione di antenne satellitari visibili dagli spazi pubblici.

#### b) - FRONTI ESTERNI

Le pareti nelle quali debbano essere modificate le aperture dovranno essere oggetto sia di uno studio storico-filologico (in caso di restituzione della bucatura originaria) o di uno studio sui rapporti tra gli elementi di facciata esteso anche alle fronti degli edifici circostanti (in caso di definizione di nuovi prospetti), con la deduzione dei rapporti ottimali da utilizzarsi.

La possibilità di areazione ed illuminazione artificiale dei servizi igienici e delle cucine in nicchia deve in ogni caso limitare al minimo l'esigenza di operare nuove bucaure.

Le nuove aperture al piano terra o la modifica di quelle esistenti, nei casi in cui il tipo di intervento lo consenta, devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensione rapportata alla entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti, anche negli edifici circostanti;
- salvaguardia dell'impianto compositivo generale del fronte;
- rispetto della posizione dei solai qualora siano a volta o comunque costituiscano elemento di documentata importanza.

Non sono consentiti rivestimenti dei fronti in ceramica o materiali simili, nè con intonaci e rivestimenti granigliati o simili, nè in lastre di marmo.

Non sono ammessi nuovi balconi a sbalzo, pensiline sopra-porta o sopra-finestra.

I serramenti esterni saranno realizzati in materiali e colori coerenti all'ambiente circostante. Non è consentito l'uso di:

- alluminio anodizzato o a vista;
- tapparelle in legno, plastica o altro;
- saracinesche orizzontali e verticali.

#### c) - ANDRONI E SPAZI LIBERI

Gli spazi liberi al piano terra dovranno essere pavimentati (nei casi documentati in ripristino del manto originario) e/o sistemati a verde, purchè in ogni caso venga assicurato un efficace deflusso delle acque meteoriche.

I porticati e gli androni dovranno essere pavimentati (nei casi documentati in ripristino del manto originario).

### **Art. 26 – Viabilità storica**

1. Il RUE, in coerenza alle disposizioni del PSC, individua la viabilità storica, il cui sedime non potrà essere oggetto di interventi di trasformazione che ne alterino la riconoscibilità.

2. Nel caso di rettifiche, che si rendano necessarie per esigenze di sicurezza e di efficienza, le aree del precedente sedime dovranno essere mantenute attraverso interventi di valorizzazione paesistico-ambientale.

**Art. 27 – Aree di interesse archeologico**

1. Costituiscono aree di interesse archeologico quelle individuate nelle tavole degli strumenti di pianificazione come aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione dei rinvenimenti e le aree comprese nel perimetro dei centri storici, e sono disciplinate dall'art. 45.
2. Le aree ove vengano segnalati rinvenimenti in data successiva a quella di adozione delle presenti norme vengono a far parte a tutti gli effetti delle aree di cui al presente articolo.

## **CAPO II – TERRITORIO URBANIZZATO**

### **Art. 28 – Ambiti urbani consolidati**

1. Il RUE individua, e articola come ai successivi articoli, gli ambiti urbani consolidati, per i quali sono consentiti i seguenti usi:
  - A = Residenza
  - B = Attività ricettive
  - C1.1. = commercio al minuto alimentare fino ad una superficie di vendita di 150 mq, compreso eventuale C1.2
  - C1.2 = commercio al minuto non alimentare fino ad una superficie di vendita di 150 mq, compreso eventuale C1.1.
  - C1.4 = Pubblico esercizio
  - C1.5 = Artigianato di servizio
  - C1.6 = Artigianato di servizio agli automezzi  
escluse le carrozzerie
  - C2 = Direzionale
  - C3.1 = Attrezzature scolastiche dell'obbligo
  - C3.2 = Attrezzature di interesse comune
  - C3.3 = Verde attrezzato e per lo sport
  - C3.7 = Attrezzature generali di interesse sovracomunale
  - C3.11 = Attrezzature per il rimessaggio
  
2. I parametri e le prescrizioni per i diversi ambiti ed aree sono stabiliti agli articoli che seguono.

### **Art. 29 – Ambiti urbani consolidati di tipo 1 e 2**

1. I parametri urbanistico.edilizi sono i seguenti:
  - a) If = indice di fabbricabilità fondiaria:
    - ambiti di tipo 1 = 1,2 mc/mq
    - ambiti di tipo 2 = 1 mc/mq
 nel caso di intervento su edifici esistenti che preveda alterazioni della configurazione volumetrica con ricostruzioni parziali o totali, potrà essere mantenuto il volume esistente anche se eccede l'indice sopra fissato, comunque fino al limite massimo di 3 mc/mq.
  - b) H = altezza massima:
    - ambito di tipo 1 = ml 10
    - ambito di tipo 2 = ml 7
 nel caso di intervento su edifici esistenti che preveda alterazioni della configurazione volumetrica con ricostruzioni parziali o totali, potrà essere mantenuta l'altezza preesistente, anche in eccedenza a quella sopra fissata.

Tale altezza potrà altresì essere ridefinita attraverso lo studio dei rapporti con gli edifici circostanti purchè, in ogni caso non ecceda quella preesistente.

- c)  $S_m$  = superficie minima di intervento = non inferiore all'area del lotto preesistente alla data di adozione delle presenti norme (o alle parti classificate dal RUE)
  - d)  $Q$  = rapporto massimo di copertura = 35%, o superiore se preesistente.
2. Le prescrizioni sono le seguenti:
- a) Gli interventi che prevedono ampliamenti che costituiscono aumento significativo del carico urbanistico, **sia in termini di Volume utile lordo che di superficie utile lorda, superando i limiti stabiliti** all'art. 9 delle N. di A. del PSC, devono concorrere alle dotazioni territoriali in ragione di:
    - in caso di ampliamento: 10 mq/33,3 mq
    - in caso di mutamento all'uso commerciale e direzionale:
      - da uso residenziale: 14 mq/33,3 mq
      - da uso produttivo: 25 mq/33,3 mq
      - da uso agricolo a uso pubblico: 33,3 mq/33,3 mq
    - in caso di mutamento all'uso residenziale:
      - da uso produttivo: 3 mq/33,3 mq
      - da uso agricolo a uso pubblico: 10 mq/33,3 mq
  - b) Le aree per le dotazioni territoriali sopra calcolate saranno di norma reperite all'interno dell'area di intervento e potranno, ove ostino limiti determinati dalle preesistenze, essere monetizzate ai sensi e con i limiti di cui all'art. 15.

### **Art. 30 – Ambiti consolidati dei nuclei frazionali**

1. Per gli ambiti consolidati dei nuclei frazionali si applica quanto stabilito all'art. 29, per gli ambiti urbani consolidati di tipo 2, con le precisazioni di cui al comma seguente.
2. In tali ambiti è ammessa sia l'applicazione dei parametri di cui al comma 1 dell'art. 29 per gli ambiti di tipo 2), sia gli interventi di recupero di cui all'art. 43, anche qualora eccedano tali parametri.
3. Rimane fermo che gli interventi di ampliamento e nuova costruzione realizzati applicando i parametri sopra richiamati potranno prevedere la sostituzione dei tipi edilizi  $R_s$ ,  $R_n$ ,  $m$ ,  $N$  di cui all'art. 43, mentre ogni altro tipo edilizio è soggetto al tipo di intervento definito allo stesso articolo.
4. **In tali ambiti, oltre agli usi di cui all'art. 28, sono ammessi anche gli usi e gli interventi di cui all'art. 38, con esclusione degli allevamenti.**

### **Art. 31 – Aree a verde privato residenziale**

1. I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:
  - a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = preesistente, è ammesso l'ampliamento una tantum fino al 20% del **Volume utile lordo esistente** e semprechè non venga superato l'If di 0,65 mc/mq; è ammessa inoltre la dotazione di superfici accessorie, nei limiti di cui al punto B dell'art. 51, considerate anche quelle esistenti,
  - b) H = altezza massima = esistente
  - c) Sistemazione delle aree cortilizie: nei limiti di applicazione dell'art. 12 per la dotazione di verde urbano, è consentita la realizzazione di pavimentazioni per i percorsi e la sosta e di piccole attrezzature sportive e per lo svago; eventuali gazebo sono ammessi in strutture leggera prive di ancoraggio con superficie massima di mq 16 e altezza massima di ml 3,2.

### **Art. 32 – Aree libere in ambiti urbani consolidati e negli ambiti consolidati dei nuclei frazionali**

1. Il RUE individua i lotti liberi negli ambiti urbani consolidati e li articola nei tipi 1 e 2.
2. I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:
  - a) If = indice di fabbricabilità fondiaria
    - aree di tipo 1 = 1 mc/mq
    - aree di tipo 2 = 0,65 mc/mq
  - b) H = altezza massima
    - aree di tipo 1 = ml 7
    - aree di tipo 2 = ml 5,70 **negli ambiti urbani consolidati e = ml 7.00 negli ambiti consolidati dei nuclei frazionali**
  - c) Sm = superficie minima di intervento = non inferiore all'area del lotto preesistente alla data di adozione delle presenti norme o alle parti classificate dal RUE.
  - d) Q = rapporto massimo di copertura = 35%.
3. Le prescrizioni sono le seguenti:
  - a) L'indice di fabbricabilità fondiaria di cui al comma 2 è assegnato per l'85% all'area del lotto libero e per il 15% agli spazi collettivi "da acquisire" individuati nelle tavole del RUE .
  - b) l'intervento nelle presenti aree è quindi assentibile previa acquisizione e cessione, o monetizzazione come all'art. 15, di un'area pari:
    - al 30% dell'area di intervento per il tipo 1;
    - al 19,5% dell'area di intervento per il tipo 2.

- c) la quota prescritta di spazi collettivi deve essere garantita anche nel caso l'intervento non preveda l'utilizzazione di tutta la edificabilità consentita dal RUE, fermo restando il diritto così acquisito ad utilizzare la edificabilità residua con successivi interventi di ampliamento.
- d) ove ne ravvisi la opportunità l'Amministrazione Comunale potrà consentire che, in tutto o in parte la quota di cui in b) venga raggiunta attraverso la cessione all'interno dell'area di intervento.

### **Art. 33 – Ambiti urbani da riqualificare non compresi nel POC**

1. All'interno degli ambiti urbani da riqualificare non compresi nel POC, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, di restauro e di restauro e risanamento conservativo.
2. **Le attività produttive esistenti all'interno di tali ambiti, fino alla data di inserimento nel POC, potranno essere mantenute attraverso gli interventi di cui al precedente comma e a quelli necessari per gli adeguamenti igienico-sanitari e di sicurezza dei luoghi di lavoro che siano previsti dalla legge.**

### **Art. 34 – Ambiti specializzati per attività produttive esistenti**

1. Gli usi consentiti sono i seguenti:
  - C1.3 = Commercio all'ingrosso
  - C1.2 = commercio al minuto non alimentare, fino ad una superficie di vendita di 150 mq
  - C1.5 = Artigianato di servizio
  - C1.6 = Artigianato di servizio agli automezzi
  - C3.2 = Attrezzature di interesse comune
  - C3.3 = Verde attrezzato e per lo sport
  - C3.11 = Attrezzature per il rimessaggio
  - C3.12 = Distributori di carburante
  - C3.13 = Infrastrutture tecniche e tecnologiche
  - D1 = Artigianato e industrie
  - D2 = Artigianato e industrie agroalimentari
  - D4 = Attività di rottamazione
  - E.2 = Attrezzature aziendali
  - E.3 = Attività di servizio alla agricoltura
2. Gli usi C1.1 sono ammessi in quanto esistenti alla data di adozione delle presenti norme. Nuovi usi C1.1 sono consentiti limitatamente alla vendita dei prodotti direttamente connessi alla attività produttiva e semprechè le superfici ad essi de-

stinati non superino il 10% della superficie utile complessiva, con un massimo di mq 40.

3. Gli usi A sono consentiti, con esclusione di abitazioni a servizio delle attività a rischio di incidente rilevante, nella misura di un alloggio per il titolare o per il personale di custodia e sorveglianza per ogni unità produttiva, **intesa come sede o unità locale di un'azienda**, con superficie utile non superiore a mq 150.
4. Le industrie esistenti in tali zone potranno, previ pareri igienico-sanitari ed ambientali, ampliarsi secondo gli indici di zona, a condizione di attuare tutti gli interventi previsti dalla legislazione vigente, dalle presenti norme, o che saranno prescritti, per evitare gli effetti nocivi sia nei confronti dell'ambiente circostante, sia all'interno dell'ambiente di lavoro.
5. I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:
  - a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq
  - b)  $Q$  = rapporto massimo di copertura = 55%

#### **Art. 35 – Aree libere in ambiti specializzati per attività produttive esistenti**

1. Il RUE individua i lotti liberi negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti, per i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 34 e le seguenti prescrizioni:
  - a) l'intervento in tali aree è assentibile previa acquisizione e cessione, o monetizzazione come all'art. 15, di un'area pari al 15% dell'area di intervento.
  - b) Si applica inoltre quanto ai punti c) e d) dell'art. 32.

#### **Art. 36 – Aree a verde privato produttivo**

1. Le aree a verde privato produttivo sono destinate a sistemazioni prative, arboree ed arbustive finalizzate alla mitigazione degli insediamenti.
2. I progetti di intervento nei lotti di cui costituiscono pertinenza dovranno prevedere:
  - a) la completa sistemazione come al comma 1
  - b) un rapporto tra spazi pavimentati per la percorribilità e la sosta e spazi a verde non superiore al 30%.

#### **Art. 36 bis – Aree cortilizie a servizio delle attività produttive**

1. **Le aree cortilizie a servizio delle attività produttive sono destinate alla attività di deposito e movimentazione e potranno essere sistemate con**

**pavimentazioni semipermeabili e con alberature ed arbusti finalizzati alla mitigazione degli insediamenti.**

- 2. I progetti di intervento nei lotti di cui costituiscono pertinenza dovranno prevedere:**
  - a) la completa sistemazione come al comma 1;**
  - b) un rapporto tra spazi pavimentati e spazi sistemati a verde non superiore al 75%.**

### **CAPO III – TERRITORIO RURALE**

#### **Art. 37 – Ambiti ed aree del territorio rurale**

1. Il RUE, in coerenza al PSC, articola il territorio rurale in ambiti agricoli ed aree di valore naturale ed ambientale e disciplina gli interventi ammissibili e precisando i vincoli indicati dal PSC.

#### **Art. 38 – Ambiti agricoli**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, sono disciplinati dalle disposizioni di cui al presente articolo e dai limiti e condizioni imposti in quelli seguenti.
2. Gli interventi si attuano nel rispetto delle seguenti disposizioni generali:
  - a) ai fini della formazione della superficie minima di intervento e del calcolo degli indici, si considerano tutte le zone agricole per i vari appezzamenti, anche discontinui, facenti parte dell'azienda ad eccezione delle aree coperte da vegetazione boschiva e dei calanchi in erosione attiva; qualora una parte dell'azienda ricada in un comune limitrofo, questa potrà essere considerata a condizione che:
    - sia classificata a destinazione agricola negli strumenti di pianificazione urbanistica del comune limitrofo;
    - la maggior parte della superficie aziendale o il centro aziendale ricada nel territorio del comune di Castell'Arquato; in questo caso il richiedente dovrà preventivamente notificare al Comune limitrofo, la rinuncia al computo delle superfici per realizzare interventi in quel Comune, con atto da trasciversi alla Conservatoria Immobiliare.
  - b) i fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso della azienda ai fini della utilizzazione degli indici, restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo; tale vincolo è espressamente indicato a corredo della domanda di permesso di costruire e deve essere allegato ad ogni successiva richiesta di permesso di costruire;
  - c) gli interventi edilizi nelle zone agricole dovranno essere estesi alle aree di pertinenza delle costruzioni e prevederne una adeguata sistemazione, con particolare riferimento alla ricostituzione della vegetazione arborea lungo i canali e le strade, sulla base di quanto precisato all'art. 12 ed anche delle prescrizioni che potranno essere impartite dalla Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire;
  - d) le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti:

- saranno realizzate rispettando gli schemi tipologici dell'edilizia rurale tipici della zona,
- utilizzeranno tecniche e materiali compatibili con i caratteri dominanti del paesaggio agrario, con particolare riferimento alle coperture che dovranno essere a falda con manto in laterizio tipico della zona e con precedenze comprese tra il 33 e il 40% e ai prospetti dove gli eventuali elementi prefabbricati dovranno essere trattati in coerenza architettonica al contesto,
- saranno ubicate ed orientate in coerenza alla orditura prevalente del suolo definita dagli insediamenti storici-esistenti, dalle strade poderali, dai canali e scoline, dai vecchi filari di alberature.

3. Gli usi consentiti e i relativi parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- E1 = Residenza agricola

Per le aziende agricole esistenti provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione delle presenti norme è consentito un tantum l'ampliamento della superficie utile esistente in modo che la Su complessiva (Su esistente + Su incremento) risulterà dalla applicazione discrezionale da parte dei richiedenti il permesso di costruire dei seguenti indici fatto salvo il rispetto delle disposizioni del DI 1444/68:

$$SU = 1.20 \text{ su esistente, oppure } SU = \frac{Sf + 40.000}{500}$$

ove Sf è la superficie dell'azienda espressa in mq e la Su massima consentita è pari a mq 400.

Nei casi in cui l'azienda sia sprovvista di abitazione o possa essere consentita la demolizione o la trasformazione in fabbricati di servizio di quella esistente, la nuova edificazione residenziale dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

a) Su = superficie utile abitabile

$$\frac{Sf + 40.000}{500}$$

ove Sf è la superficie del fondo in mq e la Su massima consentita è pari a mq 280.

b) H max = altezza massima = ml **7.00**, con un massimo di 2 piani abitabili

c) Sm = Superficie minima di intervento = superficie dell'azienda alla data di adozione delle presenti norme, con un minimo di mq **40.000**

Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione del piano ma sprovviste di fabbricati residenziali e per le aziende di nuova formazione si applicano gli indici e parametri di cui alle precedenti lettere a), b), c), fatta eccezione per la superficie minima di intervento che non potrà essere inferiore a mq 60.000.

- E2 = Attrezzature aziendali

Per le aziende esistenti e già dotate di fabbricati di servizio alla data di adozione delle presenti norme è ammesso l'ampliamento della Su dei fabbricati di servizio esistenti nella misura massima complessiva del 40%. L'ampliamento dei fabbricati per allevamenti connessi alla azienda agricola non potrà comunque superare i limiti di cui alla lettera a) del successivo paragrafo.



previa specifica variante al PSC e al POC che sarà apportata a seguito di verifica:

- della ammissibilità delle trasformazione urbanistico-edilizia nel contesto paesaggistico ed ambientale circostante,
- della adeguata accessibilità dell'area di intervento,
- della possibilità di allacciamento ai pubblici servizi,
- del parere delle Autorità Sanitarie ed Ambientali competenti che potranno altresì proporre distanze superiori a quelle di cui al punto b), in relazione alla tipologia dell'attività da insediare.

**3 - Per attività esistenti e dotate di fabbricati produttivi, è ammesso, nel rispetto dei parametri di cui in d), l'ampliamento una tantum del 20% della superficie utile lorda esistente e che comunque non superi i 1.000 mq.**

- E4 = Allevamenti

Per gli allevamenti esistenti è ammesso l'ampliamento una tantum nei limiti del 10% a condizione che siano in atto o vengano adottate le tecniche necessarie alla compatibilità ambientale dell'insediamento ai sensi delle leggi vigenti e secondo le prescrizioni dell'Autorità Sanitarie competente e in adempimento alle prescrizioni dell'art. 12.

La realizzazione di nuovi allevamenti può essere prevista come al punto 2, lettera d) del precedente punto E3.

- E5 = Serre Fisse

Le serre per la coltivazione degli ortaggi, fiori, piante ecc., realizzate con materiale prevalentemente trasparente (derivati plastici, vetro), prive di pavimentazione, sono ammesse secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.50 mq/mq

b)  $H$  = altezza massima = ml 7.00

c)  $S_m$  = Superficie minima d'intervento = mq 5.000

Le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato all'art. 43.

La costruzione di serre stagionali in derivati plastici e prive di ancoraggio al suolo non è soggetta a indici e prescrizioni né a permesso di costruire né a denuncia di inizio attività.

- E6 = Agriturismo e turismo rurale

Nelle zone agricole e rurali è sempre consentito l'utilizzazione, attraverso interventi di recupero, degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ai fini agrituristici e di turismo rurale ai sensi e nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 26/94 e al Regolamento Regionale n° 11/96.

..... Il progetto di intervento dovrà essere corredato da una planimetria generale della intera azienda agricola ove siano indicate le destinazioni d'uso di tutti gli edifici ed aree e la organizzazione funzionale e della mobilità esistente e di progetto.

- E7 = Attrezzature per l'equitazione

Tali attività sono consentite sulla base di un progetto generale di sistemazione dell'intera area di pertinenza. I parametri urbanistico-edilizi per tali attività sono quelli stabiliti per gli usi E2 (considerando gli spazi per ricovero animali come gli allevamenti integrativi) per le strutture vere e proprie di equitazione, mentre le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato all'art. 43.

- E8 = Attrezzature per la pesca sportiva

Tali attività sono ammesse sulla base di un progetto generale di sistemazione dell'area di pertinenza.

Le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato all'art. 43.

- E9 = Attrezzature per l'allevamento domestico e di selvaggina

Tali attività sono consentite sulla base di un progetto generale di sistemazione dell'area di pertinenza.

I parametri urbanistico-edilizi per le strutture di ricovero animali sono i seguenti:

a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.015 mq/mq

b)  $D$  = distanza minima

dai confini = ml 30

dal territorio urbano di Castell'Arquato, Villa S.Lorenzo e Vigolo Marchese = ml 300

dagli altri territori urbani = ml 100

c)  $S_m$  = superficie minima di intervento = mq 20.000

Le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato all'art. 43.

4. Lo spandimento di liquami ad uso agronomico è consentito in tutto il territorio comunale nel rispetto di una distanza:

dal territorio urbano di Castell'Arquato, Villa S.Lorenzo e Vigolo Marchese = ml 200

dagli altri territori urbani = ml 50

### **Art. 39 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola**

1. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola sono ammessi tutti gli usi di cui al comma 3 dell'art. 38, nel rispetto delle disposizioni ivi stabilite.

**Art. 40 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico**

1. Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono ammessi gli usi E1, E2, E6, E8 **limitatamente alle attività esistenti**, E9 di cui al comma 3 dell'art. 38, nel rispetto delle disposizioni ivi stabilite.
2. Le nuove costruzioni al servizio di aziende esistenti saranno realizzate nell'ambito del complesso colonico esistente (distanza dei nuovi edifici non superiori a ml **20** dal più vicino edificio esistente).

**Art. 41 – Ambiti agricoli periurbani**

1. Negli ambiti agricoli periurbani sono ammessi gli usi E1, E2, E6, E8 di cui al comma 3 dell'art. 38, nel rispetto delle disposizioni ivi stabilite.
2. In tali ambiti sono ammessi inoltre gli usi C3.3 dell'art. 20, applicando i parametri di cui al comma 2 dell'art. 10.
3. Gli interventi per la realizzazione degli usi C3.3 sono soggetti a POC e saranno realizzati attraverso un piano urbanistico attuativo cui è assegnata quale prestazione principale quella della sistemazione paesaggistico-ambientale dell'area di intervento in riferimento al contesto rurale di cui fanno parte e a quello urbano di cui concorrono a definire immagine, funzionalità e qualità complessiva.

**Art. 42 – Aree di valore naturale ed ambientale**

1. Il RUE individua e specifica, in coerenza al PSC, le aree di valore naturale ed ambientale, che sono soggette alle disposizioni dei seguenti commi.
2. Nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua, si applicano le disposizioni stabilite dalle Norme di Attuazione del PAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Autorità di Bacino) e quelle di cui al capo 3° delle Norme Tecniche Attuazione per PTCP. In particolare:
  - 1.1. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti al Capo II del Titolo V, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.
  - 1.2. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:
    - a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;

- b) interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;
  - c) interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.
- 1.3. Nell'area compresa tra il limite di progetto tra la fascia B e la fascia C ed il tratto di limite della fascia B sottesa (limite della fascia C che funge transitoriamente da limite della fascia B), si applicano le disposizioni di cui al punto 2.2 fino alla realizzazione dell'opera idraulica programmata dal PAI e al positivo collaudo da parte dell'Autorità di Bacino.
- 1.4. Le disposizioni di cui in 2.1, 2.2 e 2.3 si applicano all'esterno del territorio urbanizzato. All'interno di tale territorio sono ammessi gli interventi previsti dal RUE, previa intesa con l'Autorità di Bacino ai sensi del comma 2 dell'art. 39 delle N. di A. del PAI.
3. Nella fascia di integrazione fluviale si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P, con la precisazione che, all'interno della delimitazione prevista dal PSC e specificata dal RUE, non è ammesso alcun tipo di intervento di nuova costruzione.
4. Nelle aree delimitate come riserva del piacentiano, in coerenza alle disposizioni di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP, fino alla approvazione del Piano Territoriale della Riserva, sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 43.  
Il Piano Territoriale della Riserva formulerà, oltrechè specifiche previsioni, prescrizioni e limiti per gli interventi ammissibili, ogni indicazione di assetto urbanistico e territoriale relativa al contesto esterno alla Riserva che sia necessaria alla valorizzazione della Riserva stessa e della sua fruibilità in rapporto alla valorizzazione del sistema della fruizione turistico-culturale ed ambientale del sistema urbano e territoriale circostante. A tal fine il Comune prevederà, attraverso il POC la elaborazione di uno specifico studio finalizzato a sviluppare i contenuti di cui al comma 2 dell'art. 19 della Normativa di Applicazione del PSC.
5. Nelle aree coperte da vegetazione boschiva, si applicano le disposizioni di cui all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP e le seguenti:
- a) sono ammessi esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 43;
  - b) le superfici di tali aree non concorrono alla formazione della Superficie minima di intervento di cui al comma 3 dell'art. 38;

- c) le superfici di tali aree concorrono per un ventesimo al calcolo degli indici di cui al comma 3 dell'art. 38.
6. Nei calanchi in erosione attiva si applicano le disposizioni di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP e non è ammesso pertanto alcun tipo di intervento edilizio o di urbanizzazione. Tali aree, inoltre, non concorrono né alla formazione della Superficie minima di intervento né al calcolo degli indici di cui al comma 3 dell'art. 38.
7. Nelle aree interessate dalla linee del sistema dei crinali si applicano le disposizioni di cui all'art. 22 delle Norme Tecniche di attuazione del PTCP, con la precisazione che gli interventi di nuova costruzione che vengano proposti entro una distanza di ml 100 da tali linee sono sottoposti al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
8. Nelle aree di tutela naturalistica, in coerenza alle disposizioni di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP, sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi di cui al comma 3 dell'art. 38 per gli usi E1 ed E2 a servizio di aziende agricole già dotate di fabbricati. Tali interventi sono sottoposti al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. L'Amministrazione Comunale potrà prevedere, anche per la parte ricompresa nel polo funzionale di riqualificazione del sistema termale, specifici PUA per la valorizzazione e la fruibilità di tali aree, da attuare in coerenza alle citate disposizioni del PTCP.

#### **Art. 43 – Edifici non più connessi o non più funzionali all'agricoltura**

1. Il Quadro Conoscitivo ha provveduto al censimento del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale e a classificarlo secondo le seguenti tipologie:
- Ar - Abitazione tradizionale rurale
  - As - Abitazione suburbana
  - Rt - Rustico tradizionale
  - Rs - Rustico o accessorio suburbano
  - Rn - Rustici agricoli recenti
  - rn - rustici recenti, di modesta dimensione e adiacenti o prossimi ad edifici
  - N - Edifici produttivi recenti non agricoli
  - Es - Edifici specialistici, espressamente individuati nelle tavole del RUE.
2. Gli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, risultino non connessi all'esercizio della attività agricola in quanto concessi o condonati, o accatastati ai sensi della L. 133/94, o autorizzati per altre destinazioni d'uso o comunque legittimati, possono essere oggetto di interventi edilizi nei limiti e con le prescrizioni di seguito precisati per le diverse tipologie.

3. Gli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, siano connessi ad aziende agricole, ma risultino successivamente non più funzionali all'esercizio della attività agricola per dichiarata inadeguatezza tipologica o eccedenza rispetto alle esigenze della conduzione o dimensione aziendale, possono essere recuperati per destinazioni d'uso diverse ed essere oggetto di interventi, sempre nei limiti e con le prescrizioni di seguito precisati.
4. Il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole è subordinato alla accensione di vincolo trascritto ai Registri Immobiliari atto ad escludere che, nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati:
  - nuovi edifici abitativi, in caso di recupero di edifici precedentemente destinati alla residenza agricola;
  - nuovi edifici di servizio all'azienda agricola, in caso di recupero di edifici precedentemente destinati a rustico, limitatamente in questo caso a 10 anni dalla trascrizione del vincolo ai Registri Immobiliari.
5. Il progetto degli interventi edilizi e di modifica della destinazione d'uso, finalizzati ad usi diversi da quelli agricoli, dovranno essere corredati da una planimetria generale dell'intera azienda di provenienza ove siano indicate le destinazioni d'uso di tutti gli edifici ed aree e la organizzazione funzionale degli interventi previsti in rapporto a quella aziendale.
6. Gli interventi edilizi e di modifica della destinazione d'uso sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni di seguito stabilite per ogni tipo edilizio, come classificato dalle tavole del RUE:

#### **A) Ar = Abitazione tradizionale rurale**

##### **A.1. - Tipo di intervento**

E' prescritta la ristrutturazione con vincolo conservativo parziale Rea.

Esclusivamente nel caso di evidenti situazioni di irrecuperabilità per obsolescenza fisica, **asseverate da tecnico progettista abilitato**, potrà essere consentita la ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la nuova edificazione dovrà di norma, rispettare la ubicazione precedente. Possono essere consentiti gli spostamenti strettamente indispensabili a raggiungere i parametri minimi prescritti relativamente a rispetti stabiliti dalle leggi e disposizioni vigenti, al distacco dai confini, all'indice di visuale libera;
- b) la nuova edificazione non potrà prevedere un numero di corpi edilizi superiore a quello degli edifici civili preesistenti;
- c) è obbligatorio il rispetto delle eventuali aderenze preesistenti con le altre parti del complesso edilizio;
- d) l'intervento sarà attuato attraverso l'utilizzo dei materiali e il rispetto e la valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso preesi-

stente oppure, ove questi siano difformi da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la loro riproposizione.

#### A.2. - Usi

Sono consentiti gli usi:

A = residenza

C2 = direzionale, limitatamente a studi professionali

C3.2 = attrezzature di interesse comune.

Esclusivamente nel caso di recupero congiunto con il tipo Rt, che sia ad esso aderente, sono ammessi anche gli usi consentiti al punto C).

**Qualora la superficie totale lorda dell'edificio (utile + accessoria) sia superiore a mq 500, anche in caso di recupero congiunto con tipi AS, Rt, rn, sono ammessi anche gli usi B = attività ricettive.**

#### A.3. - Parametri

Il rapporto tra le superfici non residenziali al piano terra e la superficie utile lorda (come definite all'art. 51) non potrà essere inferiore a 1 mq ogni 2 mq di **Su**. E' consentito un rapporto inferiore qualora non sia diversamente realizzabile una **Su** di 150 mq, o nel caso di interventi di manutenzione e di risanamento conservativo di edifici esistenti, per i quali è consentito il mantenimento del rapporto esistente. E' altresì consentito il mantenimento del rapporto esistente nel caso di edifici di valore storico-ambientale laddove osti il tipo di intervento prescritto.

In caso di intervento su più unità edilizie, anche a diversa tipologia, tale rapporto può essere calcolato sulle superfici complessive interessate dall'intervento stesso.

E' ammesso l'ampliamento dell'edificio esistente, nel rispetto di quanto alla lettera d) del punto A.1, soltanto qualora la Superficie utile lorda dell'edificio sia inferiore a mq 150 per realizzare il rapporto prescritto tra superficie accessoria e superficie utile.

In caso di intervento che preveda l'aumento del numero delle unità abitative, la dimensione media degli alloggi risultante dal progetto non potrà essere inferiore a mq 100.

### **B) As = Abitazione suburbana**

#### B.1. - Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento, con le seguenti disposizioni:

a) In caso di ricostruzione l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) la nuova edificazione dovrà di norma, rispettare la ubicazione precedente. Possono essere consentiti gli spostamenti strettamente indispensabili a raggiungere i parametri minimi prescritti relativamente ai rispetti stabiliti dalle leggi e disposizioni vigenti, al distacco dai confini, all'indice di visuale libera;
- 2) la nuova edificazione non potrà prevedere un numero di corpi edilizi superiore a quello degli edifici civili preesistenti;

3) l'intervento sarà attuato attraverso l'utilizzo dei materiali e il rispetto e la valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso preesistente oppure, ove questi siano difformi da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la loro riproposizione.

b) la ricostruzione è consentita nel rispetto di una altezza non superiore a ml 7.50.

#### B.2. - Usi

Sono consentiti gli usi:

A = residenza

C2 = direzionale, limitatamente a studi professionali

C3.2 = attrezzature di interesse comune.

Esclusivamente nel caso di recupero congiunto con il tipo Rt, che sia ad esso aderente, sono ammessi anche gli usi consentiti al punto C),

#### B.3. – Parametri

Il rapporto tra le superfici non residenziali al piano terra e la superficie utile (come definite all'art. 51) non potrà essere inferiore a 1 mq ogni 2 mq di **Su**.

In caso di intervento su più unità edilizie, anche a diversa tipologia, tale rapporto può essere calcolato sulle superfici complessive interessate dall'intervento stesso.

Non è consentita la realizzazione di nuove superfici all'esterno dell'involucro planovolumetrico preesistente, fatto salvo quanto al successivo paragrafo.

Esclusivamente per gli edifici che risultino non connessi all'esercizio della attività agricola alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti, nel rispetto di quanto al punto 3 della lettera a, del punto A.1:

a) l'ampliamento della SU. esistente qualora, per l'intero edificio, essa non raggiunga i mq 150, e soltanto fino a raggiungere tale valore;

b) l'ampliamento della superficie accessoria esistente qualora il rapporto S.accessoria/SU sia inferiore a 1/2, e soltanto fino a raggiungere tale valore.

In caso di intervento che preveda l'aumento del numero delle unità abitative, la dimensione media degli alloggi risultante dal progetto non potrà essere inferiore a mq 100.

### C) Rt = Rustico tradizionale

#### C.1. - Tipo di intervento

E' prescritta la ristrutturazione con vincolo conservativo parziale Rea.

#### C.2. - Usi

Oltre agli usi per superfici non residenziali, sono consentiti i seguenti:

A = residenza

C1.4 = pubblico esercizio

C1.5 = artigianato di servizio

C2 = direzionale, limitatamente a studi professionali

C3.2 = attrezzature di interesse comune

E' ammessa la realizzazione di un solo alloggio o di una sola attività con annesso alloggio del proprietario per ogni tipo Stf. La realizzazione di due alloggi è consentita qualora la superficie totale lorda dell'edificio (utile+accessoria) sia superiore a mq 350. E' ammessa inoltre la realizzazione di un alloggio e di una attività con annesso alloggio del proprietario qualora tale superficie totale sia superiore a mq 500.

**Qualora la superficie totale lorda dell'edificio (utile + accessoria) sia superiore a mq 500, anche in caso di recupero congiunto con tipi AR, AS, rn, sono ammessi anche gli usi B = attività ricettive.**

### C.3. - Parametri

Il rapporto tra le superfici non residenziali al piano terra e la superficie utile lorda (come definite all'art. 51) non potrà essere inferiore a 1 mq ogni 2 mq di **Su**. E' consentito un rapporto inferiore qualora non sia diversamente realizzabile una **Su** di 150 mq, o nel caso di interventi di manutenzione e di risanamento conservativo di edifici esistenti già non connessi alla agricoltura alla data di adozione delle presenti norme, per i quali è consentito il mantenimento del rapporto esistente. E' altresì consentito il mantenimento del rapporto esistente nel caso di edifici di valore storico-ambientale laddove osti il tipo di intervento prescritto.

In caso di intervento su più unità edilizie, anche a diversa tipologia, tale rapporto può essere calcolato sulle superfici complessive interessate dall'intervento stesso.

Non è comunque consentita la realizzazione di nuove superfici all'esterno dell'involucro planovolumetrico preesistente.

Le superfici esistenti aperte, delimitate da pilastrature spiccate dal pavimento al piano terra o al piano primo potranno essere chiuse soltanto da murature, intonacate o in laterizio a vista, o da superfici vetrate posizionate verso il filo interno dei pilastri..

Nel caso di rustico tradizionale **Rt** che non sia aderente ai tipi **Ar** e **As**, gli usi di cui al punto C.2 sono ammessi soltanto qualora l'intervento di recupero consenta la realizzazione di una **Su** non inferiore a mq 80, dotata di superficie accessoria non inferiore a mq 40.

## D) **Rs = Rustico o accessorio suburbano**

### D.1. - Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento con la prescrizione che, in ogni caso dovrà essere rispettato quanto segue:

- la nuova edificazione non potrà prevedere un numero di corpi edilizi superiore a quello degli edifici preesistenti;
- l'intervento sarà attuato attraverso l'utilizzo dei materiali e il rispetto e la valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso preesistente oppure, ove questi siano difforni da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la loro riproposizione.

### D.2. - Usi

E' ammessa la destinazione a superfici non residenziali.

**E) Rn = rustici agricoli recenti.**

E.1. - Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

E.2. – Usi e parametri

In base alle disposizioni stabilite all'art. 38 per gli ambiti agricoli.

**F) rn = rustici recenti di modesta dimensione e adiacenti o prossimi ad edifici tradizionali**

F.1. - Tipo di intervento

Tutti i tipi di intervento.

In caso di mutamento agli usi previsti al punto A.2., è consentito esclusivamente l'intervento di ricomposizione di cui al comma 7.

F.2. – Usi

In base alle disposizioni stabilite all'art. 38 per gli ambiti agricoli .

E' ammessa la destinazione a superfici non residenziali.

E' inoltre consentita la destinazione agli usi previsti al punto A.2.

F.3. – Parametri

In base alle disposizioni stabilite dall'art. 38 per gli ambiti agricoli.

In caso di mutamento agli usi previsti al punto A.2, la superficie utile lorda risultante dall'intervento di ricomposizione non potrà superare la metà di quella dell'edificio esistente.

**G) N = Edifici produttivi recenti non agricoli**

G.1. - Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

G.2. - Usi

Sono ammesse le destinazioni d'uso in atto. Per gli edifici in disuso, o in caso di mutamento d'uso, sono ammesse le attività di servizio alle aziende vitivinicole, le attività artigianali che siano dotate di sistemi di smaltimento ai sensi di legge e garantiscano le condizioni fissate dal D.P.C.M. 1.3.91 per la compatibilità acustica.

Gli edifici individuati nelle tavole del RUE come “complessi agricoli da assoggettare a PUA in caso di cambio di destinazione d'uso” potranno, sulla base delle previsioni e disposizioni del POC, essere trasformati, nei limiti delle superfici totali esistenti, dagli usi attuali ai seguenti:

B = Attività ricettive

C14 = Pubblico esercizio

C3.3 = Verde attrezzato e per lo sport

E2 = Attrezzature aziendali

E3 = Attività agroalimentari di servizio alla vitivinicoltura.

### G.3. - Parametri

E' consentito l'ampliamento una tantum pari al **30%** della superficie utile esistente alla data di adozione delle presenti norme.

Almeno il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde privato e piantumata come stabilito all'art. 12.

Per gli edifici in cui si esercitano attività nocive o comunque in contrasto evidente con le esigenze di tutela del settore produttivo agricolo, le possibilità di ampliamento di cui ai punti precedenti potranno essere concesse nel rispetto delle presenti norme, solo nel caso in cui esistano o sia prevista la messa in opera di impianti depuranti o di accorgimenti di tipo tecnologico e sanitario conformi al parere igienico-sanitario ed ambientale delle Autorità competenti.

## H) Edifici specialistici

### H.1. - Tipo di intervento

- per ESa (Maestà), ESb (Chiesa), ESc (Cappella), ESd (Mulino), ESe (Torre), ESf (Fontana), ESg (Colombaia): stabilito dalle tavole del RUE.
- per ESh (Fornace), ESi (impianto tecnologico), ESi (Circolo privato), ESm (Attrezzatura socio-assistenziale), ESn (pubblico esercizio), ESo (silo): tutti i tipi di intervento.

### H.2. - Destinazioni d'uso

- sono confermati in generale gli usi esistenti. Per ESd ed ESe è consentito l'uso abitativo. Per ESh sono consentiti gli usi previsti al punto G2.

### H.3. - Parametri

- per ESa, ESb, ESc, ESd, ESe, ESf, ESg, ESh, ESo: superfici utili lorde esistenti;
- per ESi: sono ammessi gli ampliamenti necessari alla funzionalità degli impianti previsti dal Comune e dagli Enti Titolari;
- per ESi sono ammessi gli interventi previsti dal POC all'interno del Polo funzionale di riqualificazione del sistema termale;
- per ESm ed ESn: è consentito l'ampliamento "una tantum" fino al 50% della Sl esistente, o superiore ove sia consentito dai parametri di ambito .

7. Gli interventi di modifica della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, dovranno inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- I) Ove indicato con apposita simbologia Rtp nelle tavole del RUE, è ammessa la ricomposizione tipologico-architettonica, attraverso interventi di ristrutturazione con ricostruzione parziale o totale, nel rispetto delle prescrizioni in A.1.
- II) La modifica di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, è subordinata alla preesistenza o alla contestuale realizzazione delle seguenti opere minime di urbanizzazione primaria e di tutela e riqualificazione ambientale:
  - strade (comunali o vicinali);
  - approvvigionamento idropotabile;

- smaltimento reflui (con parere dell'Autorità Sanitaria Competente);
- energia elettrica;
- sistemazione funzionale dei drenaggi;
- ricostituzione della vegetazione arborea come stabilito all'art. 12.

L'impianto vegetativo dovrà essere organizzato con priorità lungo le strade e i canali esistenti. Esso sarà realizzato di norma nelle aree di pertinenza degli edifici e, ove queste siano insufficienti, l'Amministrazione potrà consentirne la realizzazione anche in altre aree dell'intorno circostante.

8. Fino alla data di entrata in vigore del RUE, possono essere rilasciati, ai sensi dell'art. 12 delle Norme di Attuazione delle zone E del vigente P.R.G., i titoli abilitativi relativi ad interventi che siano stati oggetto di deliberazione Consiliare, ai sensi del punto e) del citato art. 12, precedentemente alla adozione del RUE.

## **CAPO IV - VINCOLI**

### **Art. 44 – Vincolo idrogeologico e forestale**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno delle aree specificamente delimitate nelle tavole del RUE, sono soggetti alla preventiva autorizzazione da parte del competente Ispettorato ai sensi del D.L. n° 3267/23.

### **Art. 45 – Rischio archeologico**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che prevedano attività di scavo nelle aree:
  - individuate nelle tavole del RUE come aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti,
  - interne ai centri storici,
  - negli ambiti soggetti a POC,
  - interessate da nuovi tracciati di viabilità veicolare,devono essere precedute da indagine archeologica condotta di concerto con la competente Soprintendenza.

### **Art. 46 – Vincolo militare**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno delle aree sottoposte a vincolo militare sono soggette a preventivo nulla-osta da parte del Comando militare competente.

### **Art. 47 – Vincoli ex L. 490/99**

1. Gli interventi edilizi sugli immobili soggetti ai vincoli di cui al titolo I della L. 490/99, sono sottoposti al preventivo parere della competente Soprintendenza.
2. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia nelle aree ricomprese nel vincolo di cui all'art. 146 dal titolo II della L. 490/99 **come modificata ed integrata dal D.L.41/2004**, sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica che viene rilasciata dal Comune e sottoposta al Ministero BB.CC.AA. per l'esercizio del potere di annullamento.
3. **Il perimetro delle aree di cui al comma 2 può essere precisato in sede di richiesta di permesso di costruire o di D.I.A. sulla base di un rilievo di**

**dettaglio dell'effettivo stato dei luoghi, che sia asseverato da tecnico competente.**

#### **Art. 48 – Limiti derivanti dai caratteri geologici ed idrogeologici**

1. I limiti e le prescrizioni alle trasformazioni urbanistico-edilizie stabilite nello studio geologico ed idrogeologico (**Relazione geologica a supporto del PSC e tavola 5 sulla Edificabilità del territorio in funzione dell'assetto geologico e geomorfologico**) fanno parte integrante delle presenti norme e devono essere applicate ed espressamente richiamate in ogni progetto di intervento di nuova costruzione o ricostruzione.

#### **Art. 49 – Rischio sismico**

1. Le nuove costruzioni nell'intero territorio comunale, classificate nella categoria 3 del rischio sismico, sono soggette alle disposizioni di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 32/4 del 20 marzo 2003, alla Deliberazione G.R. n° 1435/2003 e ad ogni ulteriore interveniente, anche in materia di protezione civile.

#### **Art. 49bis – Fasce di tutela fluviale**

**Nelle aree individuate come fasce di tutela fluviale si applicano le seguenti disposizioni:**

- per la fascia A del PAI, gli artt. 29 e 39 delle Norme di Attuazione del PAI;
- per la fascia B del PAI gli artt. 30 e 39 delle Norme di Attuazione del PAI;
- per la fascia C del PAI, l'art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI;
- per l'area compresa tra la fascia B di progetto e la fascia C, il comma 5 dell'art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI;
- per le fasce A1 e A2 del PTCP, l'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP;
- per la fascia B2 del PTCP, gli artt. 15 e 15.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP;
- per la fascia B3 del PTCP, gli artt. 15 e 15.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

## **TITOLO V – DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE**

### **CAPO I –NORME GNERALI**

#### **Art. 50 – Oggetto e contenuto**

1. Il presente titolo ed i seguenti hanno per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia diretta e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.
2. Essi titoli contengono le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applicano all'intero territorio comunale. In particolare vengono definiti:
  - a) i procedimenti relativi al rilascio dei titoli abilitativi alle attività edilizie, alla valutazione preventiva, alla verifica delle opere realizzate;
  - b) le competenze del Comune e dello sportello unico per l'edilizia, i compiti, la composizione e il funzionamento della commissione per la qualità e il paesaggio;
  - c) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
  - d) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
  - e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
  - f) i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma;
  - g) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
  - h) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

#### **Art. 51 – Definizioni**

1. Il processo d'intervento è regolato dalle seguenti definizioni e parametri:
  - A) **DEFINIZIONE DI SUPERFICIE.**  
Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (Su) e Superficie Non Residenziale (Snr);
    - a.1) **Superficie utile abitabile (Su):** è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri

perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);

- a.2) **Superficie non residenziale (Snr)**: si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a m1,70.
- a.3) **Superficie complessiva (Sc)** è data da:  $Sc = Su + 60\% Snr$ .

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in superficie utile (Sn) e superficie accessoria (Sa):

- a.4) **Superficie utile netta (Sn)**: è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso 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.
- a.5) **Superficie accessoria (Sa)**: si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.
- a.6) **Superficie totale (St)**: è data da:  $St = Sn + 60\% Sa$ .

## B) SUPERFICIE UTILE LORDA (Sl)

E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, ad esclusione di:

- a) autorimesse interrato, seminterrate ed al piano terra nella misura non superiore al 33% della Su consentita e relativi collegamenti orizzontali e verticali.
- b) cantine interrato, seminterrate ed al piano terra, lavanderia, legnaia, deposito cicli, sottotetti, nella misura non superiore al 25% della Su consentita e relativi collegamenti orizzontali e verticali. Il numero di cantine

non dovrà comunque superare il numero delle unità immobiliari dello edificio.

- c) servizi tecnici del fabbricato: locali macchine ascensori, ascensori, centrali termiche. Queste ultime sono escluse fino ad un massimo di 10 mq per gli edifici unifamiliari (organizzati anche a schiera) e di mq 20 per gli edifici plurifamiliari.
- d) cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione, locali per lo smaltimento dei rifiuti.
- e) porticati di uso pubblico o di uso condominiale (per edifici con tre o più alloggi).
- f) porticati di uso privato, logge coperte e balconi fino ad un massimo al 25% della Su consentita.
- g) terrazze scoperte e coperture piane praticabili.

Il calcolo relativo ai locali di cui alle precedenti lettere a) e b) può essere considerato complessivamente.

In ogni caso i locali chiusi esclusi dalla Su non potranno superare l'altezza interna media netta di ml 2.50.

I locali sottotetto sono esclusi dal calcolo della Su per le parti la cui altezza interna media netta non eccede i ml 1.70.

Nel caso di edifici esistenti che contengano accessori e locali sottotetto con altezze superiori, è consentita sia la loro trasformazione in Superficie utile, sia la loro conferma all'uso preesistente e il relativo scomputo dal calcolo della Su.

Per gli edifici, o parti di edifici, a destinazione produttiva e produttiva agricola indipendentemente dal tipo di zona in cui si trovino, e commerciale in zona D, la superficie utile è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani (compresi i collegamenti verticali) fuori ed entro terra ad esclusione di cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione e locali per lo smaltimento dei rifiuti. Sono parimenti esclusi dal calcolo, il deposito cicli, la centrale termica, di condizionamento, fino ad un massimo complessivo pari al 5% della superficie utile consentita e le pensiline a sbalzo fino ad un massimo pari al 15% della Superficie utile consentita. Sono escluse per intero le terrazze scoperte e le coperture piane praticabili.

**C) SUPERFICIE COPERTA ( $S_q$ )**

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compreso i volumi aggettanti chiusi.

**D) RAPPORTO DI COPERTURA ( $Q$ )**

È il rapporto calcolato in percentuale ( $S_q/S_f$ ) riferito a tutte le opere edificate ( $S_f$ : superficie fondiaria).

**E) DEFINIZIONE DI SAGOMA**

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m 1.50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

**F) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO**

**f.1) Piano di un edificio**

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.

**f.2) Posizione del piano rispetto al terreno**

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

**f.3) Piano fuori terra o piano terra**

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

**f.4) Piano seminterrato**

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m. 0,60 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

**f.5) Piano interrato**

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m.0,60.

I piani interrati e seminterrati sono di norma non abitabili né agibili. Esclusivamente nel caso di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ove ricorrano i requisiti igienico sanitari e di sicurezza, assentiti dalle autorità competenti, è ammissibile la utilizzazione per usi pubblici e per usi collettivi, rimanendo comunque escluso l'uso abitativo.

f.6) **Soppalco**

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante. Il rapporto tra il volume utile ( $V_u$ ) dello spazio chiuso soppalco e la somma delle superfici del vano e del soppalco, con esclusione della scala non potrà essere inferiore al minimo stabilito dalla legge per l'Altezza utile ( $H_u$ ).

G) **DEFINIZIONI DI ALTEZZE**

- g.1) **Altezza utile degli spazi locali ( $H_u$ ):** è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $V_u/S_u$  dove  $V_u$  è il volume utile dello spazio interessato ed  $S_u$  la relativa superficie utile.
- g.2) **Altezza dei piani ( $H_p$ ):** è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
- g.3) **Altezza delle fronti ( $H_f$ ):** è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota media della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:
- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina  $S_u$ ;
  - linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a  $45^\circ$ );
  - linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di  $45^\circ$ )
  - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1, 20 (per gli edifici con copertura piana).

g.4) **Altezza massima (Hm)**: è la massima fra le Hf del fabbricato.

#### H) **DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA**

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuale elementi aggettanti superiori a m 1.50.

h.1) **Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1)**: è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale;

h.2) **Distanza tra edifici (D2)**: è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.

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

In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

#### I) **DEFINIZIONE DI VOLUMI**

i.1) **Volume Utile Netto (Vu)**: definito come somma dei prodotti delle superfici utili **nette** per le relative altezze utili **degli spazi locali**.

i.2) **Volume utile Lordo (Vl)**: definito come la somma dei prodotti delle superfici utili lorde per le altezze dei piani. Ai fini del calcolo del volume **utile** lordo, lo spessore del solaio è fissato convenzionalmente, in ogni caso, in ml 0,30.

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

#### L) **DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI**

l.1) **Superficie territoriale (St)**: per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria, secondaria, generale e la superficie fondiaria.

l.2) **Superficie fondiaria (Sf)**: per superficie fondiaria, in caso di PUA, si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla su-

superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In caso di intervento edilizio diretto, per superficie fondiaria si intende quella parte di area classificata dal RUE con specifica destinazione.

- 1.3) **Superficie minima di intervento (Sm):** per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.
- 1.4) **Indice di fabbricabilità territoriale (It):** esprime il volume utile **lor**do massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc./ha).
- 1.5) **Indice di fabbricabilità fondiaria (If):** esprime il volume utile **lor**do massimo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc./mq).
- 1.6) **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** esprime la superficie utile **lor**da massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq./ha).
- 1.7) **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** esprime la superficie utile **lor**da massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq./mq).

#### M) **DEFINIZIONE DI SUPERFICIE DI VENDITA**

La superficie di vendita è quella destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili ed esclusa quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

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 auto, rivendite legnami, di materiali per edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 1.500 mq.

Per superfici eccedenti le succitate dimensioni la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino ai predetti limiti e ¼ per la parte eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto è obbligatoria la sottoscrizione di un atto d'obbligo tra Comune ed operatore commerciale che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs 114/98. Con il suddetto atto l'operatore si impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune competente per territorio qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

#### N) **APPLICAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI E DEI DISTACCHI**

Gli indici stabiliti al R.U.E. operano dalla data di adozione delle presenti norme.

Le modificazioni alle proprietà o altre di carattere patrimoniale intervenute successivamente a tale data non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici esclude, salvo i casi di restauro, risanamento, ristrutturazione, ricostruzione, il successivo rilascio di altre concessioni a edificare sulle superfici stesse.

Le distanze tra gli edifici, tra edifici e confini di zone o proprietà, tra le varie parti degli edifici (nel caso in cui le pareti o parti di pareti prospicienti siano finestate) e verso i cigli stradali, quando non diversamente disposto, sono regolati dal criterio di visuale libera, così come definito dalle presenti Norme, oltrechè dai disposti dell'art. 9 del D.I. 1444/68.

Tali distanze non si applicano verso i confini di zone agricole o a verde privato del medesimo lotto o proprietà., o verso zone per standard pubblici.

La distanza dei fabbricati tra di loro risulterà dalla somma dei rispettivi distacchi calcolati con l'indice di visuale libera pertinenti alle fronti prospicienti.

Nelle zone di completamento l'indice di visuale libera deve essere applicato alle nuove costruzioni solo per la parte di loro pertinenza semprechè venga rispettata la distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti stabilita dal D.M. 1444/68.

Qualunque sia l'altezza delle fronti, il distacco dai confini non deve essere mai inferiore a ml 5.00 tranne che nelle zone A dove valgono particolari norme, e fatta inoltre eccezione per gli interventi di sopraelevazione di edifici preesistenti, nel qual caso potranno essere mantenute le distanze esistenti purché in ogni caso venga rispettato l'indice di visuale libera, una distanza non inferiore a ml 3,00 e con le precisazioni di cui al comma che segue.

Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione sul confine, o a distanza dallo stesso inferiore a quella prescritta, è concessa a condizione che il progetto sia corredato da accordo sottoscritto dai proprietari e che contenga la definizione delle modalità con cui le successive costruzioni saranno edificate, in aderenza o alla distanza prescritta in base alla corretta applicazione della visuale libera e dei distacchi minimi. La costruzione in aderenza tra zone a diversa destinazione è consentita previo parere dell'autorità sanitaria competente.

Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco sul confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza.

Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche e private esistenti, per le quali non sono previste zone di rispetto stradale, l'indice di visuale libera, va riferito ai cigli stradali, esistenti o previsti, anche se non coincidenti coi confini di proprietà.

Esclusivamente in caso di intervento urbanistico preventivo, fermo restando il criterio della visuale libera per la distanza dal confine della zona di intervento, sono ammesse, tra fabbricati e tra i fabbricati e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento, distanze inferiori a quelle di norma, qualora ciò sia motivato dalla organizzazione funzionale degli spazi e degli edifici previsti nel progetto urbanistico.

## **CAPO II – TIPI DI INTERVENTO**

I tipi di intervento sono definiti in conformità alla LR 31/2002, agli articoli che seguono:

### **Art. 52 – Manutenzione ordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

### **Art. 53 – Manutenzione straordinaria**

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

### **Art. 54 – Restauro scientifico**

1. Gli interventi di restauro scientifico sono quelli che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Il tipo di intervento prevede:
  - 2.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
  - 2.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;

- scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- 2.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- 2.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali;

#### **Art. 55 – Restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si dividono in:
  - 2.1) Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCA);  
 Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.  
 Il tipo di intervento prevede:
    - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
      - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico; qualora non costituisca grave alterazione della unitarietà del prospetto e siano comunque salvaguardati i caratteri architettonici generali, potrà essere consentito il mantenimento, in tutto o in parte delle alterazioni esistenti al piano terra se e per quanto indispensabili al mantenimento delle attuali destinazioni d'uso e semprechè tali destinazioni siano consentite dalle presenti norme;
      - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
    - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
      - murature portanti sia interne che esterne;
      - solai e volte;
      - scale;
      - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

#### 2.2) Restauro e risanamento conservativo di tipo B (RCB);

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture o spostamenti di quelle esistenti purchè non venga alterata la unitarietà del prospetto; qualora non costituisca grave alterazione della unitarietà del prospetto e siano comunque salvaguardati i caratteri architettonici generali, potrà essere consentito il mantenimento, in tutto o in parte delle alterazioni esistenti al piano terra se e per quanto indispensabili al mantenimento delle attuali destinazioni d'uso e semprechè tali destinazioni siano consentite dalle presenti norme;
  - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; ove lo spostamento dei solai non comporti alterazioni di tali elementi, sono consentiti adeguamenti delle altezze interne degli ambienti soltanto qualora risultino inferiori ai minimi di legge, ed i conseguenti adeguamenti delle quote delle finestre pur mantenendo la unitarietà dei prospetti e comunque mantenendo fissa la linea di gronda e di colmo;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, con sostituzione delle parti non recuperabili, mantenendo la posizione delle murature portanti sia esterne che interne;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

#### **Art. 56 – Ripristino tipologico**

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

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

#### **Art. 57 – Ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si dividono in:
  - 2.1) Interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo parziale (REa), che riguardano le unità edilizie di interesse storico – testimoniale che caratterizzano in modo diffuso il sistema insediativo storico del territorio comunale.  
Il tipo di intervento prevede:
    - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
      - il restauro e il ripristino dei fronti.  
Sono consentite nuove aperture nella misura minima necessaria a garantire una adeguata accessibilità all'edificio ed un corretto rapporto illuminometrico, a condizione che tali aperture ripropongano forma, partiture e dimensioni tipiche dell'architettura del contesto circostante. Il rapporto illuminometrico potrà essere realizzato anche con l'apertura di lucernari complanari o con l'introduzione di muri a gelosia, sempre secondo i tipi ricorrenti. E' consentito, qualora ne ricorra la necessità per una migliore valorizzazione delle originarie caratteristiche architettoniche e dei materiali, il mantenimento delle aperture esistenti ancorché inferiori ai rapporti illuminometrici minimi, semprechè in ogni caso sia espresso parere positivo da parte della Autorità Sanitaria competente.  
I muri a gelosia esistenti dovranno essere interamente recuperati anche attraverso operazioni di ripristino.
      - il restauro degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza (quali soffitti a volta, a cassettoni, colonnati, ecc.) Ove lo spostamento o la introduzione di solai non com-

porti alterazione di tali elementi, sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti, rimanendo ferma la linea di gronda.

E' consentita, ove assente, l'introduzione di non più di un corpo scala per ogni tipo edilizio definito all'art. 43.

- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, con sostituzione delle parti non recuperabili, mantenendo la posizione delle murature portanti sia esterne che interne;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Non sono consentiti interventi rivolti alla realizzazione di più di due piani abitabili per edificio, fatti salvi i casi ove ne preesista un numero superiore.

Gli interventi di cui al presente punto rivolti al recupero di edifici già ad uso abitativo che presentino altezze interne dei locali inferiori ai minimi di legge possono prevedere l'aumento di tali altezze fino a raggiungere tali minimi semprechè:

- vengano rispettate le prescrizioni di cui alla precedente lettera a),
- non venga superata l'altezza massima dell'edificio di ml 6.50.

#### 2.2) Interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico (Reb).

Gli interventi riguardano le particelle edilizie che non presentano intrinseco valore storico-architettonico e quelle, incoerenti alla organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico, realizzate all'interno del tessuto storico attraverso la completa sostituzione di una o più particelle edilizie originarie.

In tali casi l'intervento sarà realizzato con la ristrutturazione di cui al precedente punto 2.1), per le unità edilizie, o parti di esse, che concorrono alla caratterizzazione architettonica del contesto circostante. Per le unità edilizie, o parti di esse, che risultino incoerenti al contesto, è ammessa la ricostruzione che dovrà prevedere la demolizione ed il rifacimento sulla base di parametri morfologici e tipologici originari, qualora ne sia reperibile una adeguata documentazione, o tipici del tessuto urbanistico originario circostante. La ricostruzione dovrà rispettare gli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato e, in ogni caso, non potrà superare la densità edilizia preesistente.

2.3) Interventi di ristrutturazione edilizia con ricostruzione (REc), che riguardano unità edilizie prive di valore architettonico, per le quali sono ammessi sia gli interventi di cui al precedente punto 2.2), sia la demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

### **Art. 58 – Nuova costruzione**

1. Si definiscono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai precedenti articoli del presente Capo.

Sono comunque da considerarsi tali:

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

### **Art. 59 – Ristrutturazione urbanistica**

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

### **Art. 60 – Demolizione**

1. Si definiscono di demolizione gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.  
Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione delle opere esterne.

### **Art. 61 – Recupero e risanamento delle aree libere**

1. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere sono quelli che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.
2. **Nelle aree libere di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di piccole attrezzature sportive di uso privato semprechè non comportino la realizzazione di murature in elevazione e siano inserite all'interno di un progetto complessivo di sistemazione della vegetazione dell'area libera.**
3. **Le attrezzature di cui al comma 2 possono essere consentite all'interno delle aree libere pertinenziali costitutive dell'impianto storico soltanto qualora non comportino alterazione alcuna del profilo attuale del suolo e risultino sufficientemente schermate per non essere visibili dagli spazi pubblici.**

### **Art. 62 – Significativi movimenti di terra**

1. Si definisce sistemazione dei terreni quell'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere..  
**Zone pianeggianti o prevalentemente pianeggianti.**  
 Sono definiti significativi movimenti di terra quelli che interessano una superficie maggiore di un ettaro; comportano l'asporto/rimozione di una coltre/strato spessa oltre 50 cm.; comportano accumuli emergenti oltre un metro dal piano di campagna originario, movimentano oltre 2000 mc. di materiale. Una sola di queste condizioni determina il carattere di "significativo"  
**Zone collinari o in presenza di rilievi.**  
 Sono definiti significativi movimenti di terra quelli che interessano una superficie maggiore di 5000 mq.; comportano l'asporto/rimozione di una coltre/strato spessa oltre 50 cm.; comportano accumuli emergenti oltre un metro dal piano di campagna originario, movimentano oltre 1000 mc. di materiale. Una sola di queste condizioni determina il carattere di "significativo"
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 i lavori connessi alla sistemazione degli spazi pubblici.

3. I movimenti di terra da eseguire in zone soggette a vincolo idrogeologico sono subordinati alla relativa disciplina di cui al R.D. 30.12.1923, n° 3267 e della direttiva regionale emessa in ottemperanza del comma 9 art. 150 della L.R. n° 3 del 21.04.1999.

#### **Art. 63 – Realizzazione di opere pubbliche**

1. Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale, statale, provinciale o regionale o comunque da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, è approvato dagli organi competenti, senza l'obbligo di rilascio di titolo abilitativo, previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.
2. Il regime legale dell'intervento edilizio di opere pubbliche è regolamentato dalle leggi di settore e dall'art. 7 della L.R. 31/02.
3. Le stesse disposizioni si applicano per le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000.
4. Alla fine dei lavori i certificati di collaudo degli interventi realizzati e l'attestazione dirigenziale di agibilità e usabilità dell'opera tengono luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità di cui all'art. 21 della L.R. 31/02 per i corrispondenti interventi soggetti a titolo abilitativi.

### **CAPO III – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (C.Q.)**

#### **Art. 64 – Definizione e compiti della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.)**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è organo consultivo del Comune cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento della barriera architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico.
2. Alla Commissione compete, inoltre, esprimere parere sugli aspetti inerenti la qualità urbana e architettonica, gli aspetti formali (compositivi ed estetici) e il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)
3. Altri progetti di intervento possono essere sottoposti al parere della C.Q., qualora si tratti di interventi particolarmente significativi per la qualità urbana, architettonica o paesaggistico-ambientale su proposta del responsabile del procedimento.
4. La commissione all'atto dell'insediamento può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.

#### **Art. 65 – Composizione e nomina della C.Q.**

1. La C.Q. è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:
  - dal presidente, esplicitamente nominato dalla Giunta Comunale;
  - da n. 4 Componenti, scelti tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro.
2. La C.Q. resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

4. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
5. Segretario della C.Q., senza diritto di voto, è un funzionario dell'Ufficio tecnico comunale all'uopo designato.

#### **Art. 66 – Funzionamento della C.Q.**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si riunisce nella Sede Municipale almeno una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno sette giorni prima della seduta. Le riunioni della C.Q. sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono 3 componenti tra cui il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine di conclusione dell'istruttoria dei procedimenti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della C.Q., il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisandone la mancanza.
3. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
  - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q., per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
  - b) necessità di sopralluogo.Il progettista può chiedere di essere sentito dalla C.Q., la quale decide in merito a maggioranza.
4. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime i seguenti pareri (in ogni caso adeguatamente motivati):
  - a) parere favorevole;
  - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
  - c) parere contrario.E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
5. I componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi ela-

borati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della C.Q. motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

6. E' presente ai lavori della commissione il responsabile del procedimento.
7. Delle adunanze della C. Q. viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno 2 commissari, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione" completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo pretorio.
8. In tutti i casi nei quali si prevede il parere per la qualità architettonica ed il paesaggio, le determinazioni conclusive del dirigente competente non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di annullamento o della modifica del provvedimento.

## **CAPO IV – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

### **Art. 67 – Sportello unico**

1. La responsabilità dei processi di trasformazione del territorio è affidata allo sportello unico per l'edilizia e allo sportello unico per le attività produttive disciplinato dal DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni..
2. Il comune, attraverso gli sportelli unici fornisce un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
3. Le richieste riguardanti l'autorizzazione all'insediamento di impianti produttivi, a norma del d.p.r. 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modifiche, sono presentate allo sportello unico per le attività produttive che gestisce anche gli aspetti edilizi del procedimento, secondo la disciplina prevista per lo sportello dell'edilizia. Lo sportello unico acquisisce tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, fino al provvedimento conclusivo, secondo le modalità organizzative ed operative fissate dal Comune.
4. Le richieste di permessi di costruire e le denunce di inizio di attività non legate alle attività produttive vengono presentate allo sportello unico per l'edilizia che gestisce i relativi procedimenti e l'acquisizione di tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di enti esterni.
5. Lo sportello unico per l'edilizia provvede, inoltre, al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di conformità edilizia e agibilità, delle altre certificazioni in materia edilizia ed esercita la vigilanza sull'attività edilizia, assumendo i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati.

## **TITOLO VI – NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI**

### **CAPO I – CERTIFICATO D'USO**

#### **Art. 68 – Certificato d'uso**

1. Gli aventi titolo alla presentazione di titolo abilitativo alla costruzione possono richiedere al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia un certificato in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti gli immobili interessati.
2. Il Comune ha l'obbligo di rilasciare il certificato d'uso entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta.
3. Il certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, sempreché non intervengano modificazioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti.

### **CAPO II – VALUTAZIONE PREVENTIVA**

#### **Art. 69 – Definizione**

1. La valutazione preventiva è lo strumento con il quale chi abbia titolo può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità di un determinato intervento.
2. I contenuti della valutazione sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della D.I.A. a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva.
3. La valutazione preventiva conserva la propria validità per un anno a meno che non intervengano modifiche agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti.

#### **Art. 70 – Richiesta e contenuti**

1. L'avente titolo alla D.I.A. o al permesso di costruire, prima della presentazione del titolo, può richiedere un parere allegando una relazione tecnico-illustrativa (3 copie), predisposta da un professionista abilitato con indicazione e descrizione di tutti i parametri progettuali inerenti e correlati

all'intervento, avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria di intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso.

Alla relazione dovrà essere allegata la seguente documentazione minima (almeno 3 copie):

- a) planimetria che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area dell'intervento;
- b) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato;
- c) rilievo dell'area e/o dell'immobile oggetto dell'intervento, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, le altezze dei fabbricati esistenti e circostanti, le strade interne e limitrofe al lotto e le alberature esistenti;
- d) rilievo degli edifici esistenti, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
- e) elaborati grafici di progetto: piante prospetti e sezioni (almeno due) redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti c) e d), con indicate quote, destinazioni d'uso e materiali.

Lo sportello unico per l'edilizia potrà richiedere, per una sola volta, elaborati e/o documentazione integrativa al fine di acquisire tutti gli elementi utili per la formulazione della valutazione preventiva.

2. La richiesta degli elaborati integrativi interrompe i termini per rilascio che iniziano a decorrere per intero dal ricevimento degli elaborati stessi iva.

#### **Art. 71 – Comunicazione**

1. La valutazione preventiva è rilasciata e comunicata dallo sportello unico per l'edilizia entro 45 giorni dalla presentazione della richiesta fatte salve le eventuali sospensioni di cui all'articolo precedente.
2. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.
3. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese di istruttoria, determinata dal Comune con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

### **CAPO III – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

#### **Art. 72 – Attività edilizia libera**

1. Sono attuati liberamente, nel rispetto della disciplina del settore:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.lgs. 29.10.99, n. 490 nonché gli immobili aventi valore storico ed architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in area esterna al centro edificato.

### **CAPO IV – PERMESSO A COSTRUIRE**

#### **Art. 73 – Oggetto**

1. Il permesso di costruire deve essere richiesto al Sindaco per tutte le opere edilizie, escluse quelle soggette a denuncia di inizio attività (in seguito D.I.A.) e ad attività edilizia libera.
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 50, comma 5, D.Lgs. n. 267/2000, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Il permesso di costruire può essere:
  - a) gratuito, nei casi previsti dalla legge;
  - b) oneroso. L'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta qualora corredata della documentazione prevista e non soggetta a richiesta di integrazione sostanziale;
  - c) convenzionato.

**Art. 74 – Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire e documenti attestanti il titolo**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire di cui al precedente art. 73 i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo.

Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile con data non anteriore a tre mesi oppure con autocertificazione redatta ai sensi della legislazione vigente. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71.

- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.

Nei casi di cui alle lettere e), f), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto o da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura o da autocertificazione redatta ai sensi della legislazione vigente .

- g) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario di un provvedimento di occupazione di urgenza, per quanto attiene l'opera presupposta dal provvedimento;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali conformemente all'atto concessorio;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- h) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, Telefonia, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del pro-

- prietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento ovvero con certificazione attestante il possesso del titolo di disponibilità del bene acquisito ai sensi della legislazione vigente;
- i) In luogo del titolare possono presentare domanda:
- il delegato, procuratore o mandatario;
  - il curatore fallimentare;
  - il commissario giudiziale;
  - l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
  - l'amministratore condominiale per quanto concerne le parti comuni del condominio.

#### **Art. 75 – Richiesta e documentazione**

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata allo sportello unico dell'edilizia dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune. La richiesta di permesso ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
2. Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità e improcedibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati:
  - a) copia del documento comprovante il titolo o autocertificazione ai sensi dell'articolo precedente;
  - b) copia della valutazione preventiva, qualora richiesta;
  - c) estratti del R.U.E. e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
  - d) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
  - e) rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
  - f) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;

- g) elaborati grafici di progetto ( di norma tre copie) comprendenti:
- g1) planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicate le alberature (localizzazione e dimensione) le zone pavimentate, quelle destinate a coltivo, a giardino e tutte le opere di sistemazione esterna (pavimentazione, defluenze, recinzioni, spazi di sosta, arredi fissi) precisando la denominazione di alberi e arbusti;
  - g2) prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative con evidenziate le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
  - g3) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali.
  - g4) per interventi sull'esistente tavole di raffronto costituite da piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;
  - g5) planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:200 per indicare:
    - rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
    - rete elettrica esterna di media e bassa tensione e posizione dei contatori e dei dispersori;
    - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
    - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
    - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
    - tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
    - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
    - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
    - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
    - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;

- h) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.U.E. e nell'eventuale P.U.A.. Nella relazione devono essere riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli della conformità ai requisiti secondo quanto prescritto negli allegati A e B al R.U.E.;
- i) dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella;
- l) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447 del 6/12/91;
- m) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici atti alla verifica degli spazi di manovra e dei livelli di prestazione prescritti;
- n) nulla-osta delle Soprintendenze ai Beni Architettonici e per il Paesaggio o Archeologica per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- o) calcolo dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso convenzionato);
- p) documentazione per la prevenzione incendi:
  - p1) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare la documentazione di progetto necessaria per l'acquisizione del parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
  - p2) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
- q) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
  - q1) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (D.Lgs. 11/03/1999, n. 152, L.R. 7/83 e loro successive modificazioni ed integrazioni);
  - q2) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988;
  - q3) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);

- q4) documentazione inerente la previsione di impatto acustico e di clima acustico, con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale e relative norme di attuazione redatta ai sensi della L.R. 15/2001;
- q5) autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (vincolo idrogeologico);
- r) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
  - r1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
  - r2) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
  - r3) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di gratuità del titolo abilitativo);
  - r4) certificato storico catastale;
- s) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- t) per gli interventi relativi ad attività produttive e di servizio caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente elaborati progettuali necessari all'acquisizione del parere dell'AUSL e/o dell'ARPA per quanto di competenza sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro.

I progetti di intervento edilizio su unità immobiliari ricadenti all'interno dei centri storici saranno corredati da:

- la precisazione degli elementi di sistemazione esterna del lotto e di arredo urbano in conformità alle disposizioni di PRG, al piano dell'arredo urbano o altre direttive formulate dall'amministrazione comunale - l'eventuale individuazione grafica del tipo di recinzione prevista per l'area scoperta di pertinenza: tale elaborato dovrà essere in sc. non inferiore a 1:20;
- l'analisi storica e morfologica sviluppata anche attraverso ogni documentazione reperibile (planimetrie dei vari catasti-storici, piante originarie dei fabbricati, foto d'epoca, ecc.).

### 3. Per le opere di urbanizzazione:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
  - rilievo del verde;
  - costruzioni e manufatti esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;

- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- f) particolari costruttivi.

Gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

- 4. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui agli allegati della L.r.18 maggio 1999 n. 9, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una relazione di compatibilità ambientale e la documentazione necessaria ad attivare le procedure previste dalla stessa legge.
- 5. Gli elaborati sopraccitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.  
Nel caso di varianti deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del provvedimento abilitativo sul quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
- 6. La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti di cui agli Allegato A e B.
- 7. Deve essere inoltre allegata la documentazione necessaria per il conseguimento da parte dello sportello unico per l'edilizia di tutti gli atti di assenso, nulla osta comunque denominati quando prescritti.

#### **Art. 76 – Procedure per il controllo dei progetti**

- 1. Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire viene verificata immediatamente l'ammissibilità e procedibilità della stessa. In caso di verifica positiva viene comunicato al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della L. 241/90, e rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'avvenuta presentazione. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

2. Entro 60 gg. dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria acquisendo i prescritti pareri degli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Qualora decorra inutilmente il termine per il rilascio degli atti da parte delle amministrazioni interessate il responsabile del procedimento convoca la conferenza dei servizi.
3. Qualora la richiesta di permesso di costruire necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dall'art. 75, il responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 15 gg dalla data di presentazione della domanda richiede gli atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione. La richiesta interrompe il termine di cui al 2 comma, che riprenderà a decorrere per intero dal momento dell'integrazione. Decorso inutilmente 60 gg dalla data di ricevimento della richiesta di integrazione, la pratica verrà archiviata d'ufficio.
4. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della C.Q. quando previsto. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di provvedimento indicando, altresì, all'autorità competente i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.
5. A conclusione dell'istruttoria il responsabile del procedimento formula una proposta di provvedimento accompagnata da una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
6. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio della concessione edilizia, il responsabile del procedimento verifica:
  - a - la completezza della documentazione presentata;
  - b - la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
  - c - la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale;
  - d - la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto nelle definizioni dei tipi di intervento nonché nelle presenti norme.
7. Nel termine di 60 gg. il responsabile di procedimento può convocare l'interessato per un'audizione, qualora ritenga di dover chiedere chiarimenti o accerti la necessità di modeste modificazioni del progetto per il suo adeguamento alla disciplina vigente o alle richieste della C.Q. Dell'audizione viene redatto verbale in cui vengono definiti i tempi e le modalità per la mo-

dificazione del progetto originario. In attesa della presentazione della documentazione concordata il termine dei 60 gg. resta sospeso.

8. Per gli interventi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui alla delibera di G.R. n. 477 del 21 febbraio 1995, gli uffici comunali provvedono a richiedere il parere sanitario presso l'A.U.S.L. e/o ARPA competente.
9. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti nell'Allegato A. Le verifiche degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.
10. Qualora la domanda di permesso di costruire venga rigettata, con la seconda istanza l'interessato può richiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.

#### **Art. 77 – Documenti da presentare prima del rilascio del permesso di costruire**

1. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio della concessione dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203.
2. Qualora nel progetto sia previsto l'impianto ascensore, si dovrà applicare la procedura prescritta dal D.P.R. 30 aprile 1999, n.162 "Regolamento per la concessione del nulla-osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza d'esercizio.

#### **Art. 78 – Rilascio del permesso di costruire**

1. Il provvedimento conclusivo è adottato dal responsabile dello Sportello unico per l'edilizia entro 15 gg. dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento. Di esso ne è data comunicazione tramite notifica all'interessato.
2. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 non si applicano nel caso di richiesta di sanatoria e per gli interventi su immobili soggetti alle disposizioni di cui alla legge 29 ottobre 1999, n. 490.

#### **Art. 79 – Atto di permesso**

1. Il permesso di costruire deve contenere:
  - a) gli estremi della richiesta del permesso;
  - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il permesso;
  - f) gli estremi di approvazione dell'eventuale piano urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato;
  - g) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - h) la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti; qualora le decisioni del responsabile dello sportello unico dell'edilizia non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
  - i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
  - l) l'entità e le modalità di versamento del contributo di urbanizzazione e del costo di costruzione;
  - m) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di urbanizzazione e del costo di costruzione;
  - n) le eventuali indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 15 mesi dalla data di rilascio, pena la decadenza del permesso;
  - o) le opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente.
2. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.
3. Il permesso deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
  - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello ai sensi dell'art. 93;
  - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;

- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'ufficio competente, ai sensi delle leggi 1086/71;
  - di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
  - di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
  - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del titolo abilitativo, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori;
  - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso e degli elaborati allegati;
  - di richiedere le eventuali visite di controllo;
  - di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
  - di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
  - di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano...;
  - di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
  - di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
  - di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, di cui all'art. 101 con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.
4. L'atto con il quale viene rilasciato il permesso può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, degli strumenti di pianificazione urbanistica, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

#### **Art. 80 – Decadenza e annullamento**

1. Il titolare decade dalla concessione edilizia nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro entro il termine comunicato;
  - b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini previsti nel permesso;
  - c) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito dal provvedimento stesso.

2. La decadenza viene dichiarata con apposito atto e notificata agli interessati.
3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza del permesso, dovrà essere inoltrata nuova domanda per la parte di opera non ultimata.
4. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato, su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso.

## **CAPO V – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’**

### **Art. 81 – Interventi edilizi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria**

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività:
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
  - b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro;
  - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
  - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
  - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
  - f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11 e al successivo art. 121;
  - g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
  - h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - j) le varianti in corso d'opera a DIA e varianti minori in corso d'opera a permessi di costruire;
  - k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
  - l) gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume inferiore o pari al 20% del volume lordo dell'edificio principale;
  - m) significativi movimenti di terra senza opere, non connesse all'attività agricola, senza realizzazione di opere edilizie così come definiti all'art. 62;
  - n) le installazioni di cartelloni pubblicitari previsti e collocati anche in base ai piani di settore.

### **Art. 82 – Ulteriori interventi edilizi soggetti a denuncia di inizio attività**

1. Oltre agli interventi edilizi assoggettati a D.I.A. obbligatoria, ai sensi del precedente articolo, devono essere attuati con D.I.A.:
  - a) occupazioni di suolo a cielo aperto, senza realizzazione di opere edilizie;
  - b) gli interventi previsti all'interno di piani attuativi, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche,

formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata, al momento dell'approvazione dei piani attuativi stessi;

### **Art. 83 – Disciplina della denuncia di inizio attività**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo sportello unico per l'edilizia:
  - la denuncia
  - elaborati progettuali individuati dall'art. 85;
  - ricevuta di pagamento del contributo di urbanizzazione e del costo di costruzione qualora richiesto;
  - dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al R.U.E. e alla valutazione preventiva, ove acquisita;
2. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.
3. 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 sia 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 trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.
4. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. La data di inizio dei lavori non dovrà essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della D.I.A.
5. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori entro 60 gg. dalla fine dei lavori. Il progettista abilitato deve trasmettere al Comune

entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori scheda tecnica descrittiva e relativi allegati, o la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta. La scheda tecnica descrittiva è predisposta nella forma semplificata per quegli interventi non soggetti a certificazione comunale della conformità edilizia.

6. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia di inizio attività.
7. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività 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 professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
8. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono contenuti nel cartello di cantiere che dovrà avere le stesse informazioni previste per il permesso di costruire come specificato all'art. 79.
9. In cantiere va conservata copia della D.I.A. con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'Amministrazione comunale, un elenco di quanto presentato in allegato alla D.I.A., la copia della relazione di asseverazione, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito.
10. La realizzazione delle trasformazioni con denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

#### **Art. 84 – Procedure per il controllo**

1. Sulla D.I.A. vengono effettuati tre tipi di controllo: un esame formale per l'accettazione e la procedibilità dell'istanza al momento della presentazione, un controllo preventivo (entro 30 giorni dalla presentazione) prima che le opere abbiano inizio ed un controllo di merito dopo che le opere hanno avuto inizio.
2. Il responsabile del procedimento o suo delegato in sede di esame formale, ai sensi dell'art. 6 della l. 7 agosto 1990, n. 241, valuta le condizioni di ammissibilità dell'istanza e verificata l'improcedibilità della stessa, può restituire l'istanza al richiedente.

3. Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività , si provvede esclusivamente a verificare:
  - la completezza della documentazione presentata;
  - che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dagli artt. 81 e 82 ;
  - la correttezza del calcolo del contributo di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo;
4. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, si provvede a richiedere per iscritto la documentazione integrativa e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto.
5. Qualora si accerti l'inammissibilità della D.I.A., viene notificato al soggetto avente titolo e, per conoscenza, al progettista abilitato, un'ordinanza motivata, a firma del Responsabile dello sportello unico dell'edilizia, di non dare inizio alle opere. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la D.I.A., con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
6. Con determinazione del Dirigente responsabile del settore, vengono stabilite annualmente le modalità operative per il controllo di merito sull'asseverazione e sulla corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato. Il controllo successivo sulla D.I.A. avviene nell'osservanza dei seguenti criteri:
  - a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo;
  - b) per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato;
  - c) il controllo, anche a campione, relativo al 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione.

#### **Art. 85 – Documentazione da allegare alla D.I.A.**

1. Alla domanda devono essere allegati i seguenti documenti, pena l'inammissibilità della stessa:
  - copia del documento comprovante il titolo;
  - fotocopia non autenticata di documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art.38 del DPR 28/12/2000 n.445;
  - estratti del R.U.E. o dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;

- documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
  - piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto; integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno n. 2 sezioni significative, con l'indicazione, attraverso adeguati grafismi o campiture, delle demolizioni, delle parti da sostituire o da consolidare;
  - relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo ai requisiti cogenti e raccomandati previsti e corredata dai relativi calcoli e delle considerazioni giustificative, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista;
  - dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione;
  - nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali o produttive occorre presentare, qualora richiesto dalle caratteristiche dell'intervento proposto, il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nel caso l'attività rientri nel D.M. 16/5/1959 n. 689
  - domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76, L.R. 7/83 e loro successive modificazioni ed integrazioni);
  - ricevuta del versamento del contributo di urbanizzazione e del costo di costruzione, nei casi in cui dovuto;
  - documentazione fotografica (ad esclusione: di interventi di manutenzione straordinaria che non intervengono sui prospetti e sulla copertura) relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
  - eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, pareri, nulla osta, statali, regionali, comunali, ecc., richiesti dalla legge.
2. Gli elaborati sopraccitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del permesso o della D.I.A. sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessaccessari.

3. La D.I.A. dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche delle presenti norme.

## **CAPO VI – DISPOSIZIONI VARIE**

### **Art. 86 – Trasferibilità dei titoli abilitativi**

1. Il permesso di costruire e la DIA sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno comunicare, per iscritto, al responsabile dello sportello unico per l'edilizia, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento della proprietà o del godimento e gli estremi del relativo atto o, in alternativa, fotocopia del documento con cui è avvenuto il trasferimento, redatto nelle forme di legge.
2. Il trasferimento del titolo non comporta alcuna modificazione al contenuto del permesso di costruire, né a quello della D.I.A.

### **Art. 87 – Interventi urgenti**

1. Gli interventi soggetti a DIA o permesso di costruire che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventiva DIA o permesso di costruire, ma con specifica segnalazione scritta al Comune prima dell'inizio dei lavori e nel termine di 48 ore sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' consentita la demolizione delle sole parti pericolanti, ma non di interi edifici.
2. E' fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di presentare entro 30 (trenta) giorni dall'inizio dei lavori, DIA o permesso di costruire; tali titoli verranno rilasciati con sanatoria a titolo gratuito.
3. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.

### **Art. 88 – Deroghe**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia l'altezza e

la distanza tra i fabbricati ed i confini, rimanendo comunque salvi i diritti di terzi.

3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241.

**Art. 89 – Pubblicità dei titoli abilitativi**

1. L'elenco dei titoli abilitativi rilasciate va pubblicato all'albo pretorio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.
2. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, dei titoli abilitativi e dei relativi atti di progetto.

## **CAPO VII – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)**

### **Art. 90 – P.U.A. di iniziativa privata. Richiesta**

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani P.U.A. di iniziativa privata, i proprietari richiedono preventivamente l'autorizzazione a procedere al Comune. Ottenuta l'autorizzazione mediante deliberazione della Giunta Comunale, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione allo Sportello unico per l'edilizia.
2. La richiesta di approvazione deve essere firmata, così come gli allegati, dal richiedente e dal progettista, e contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.  
Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.  
Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.
3. La documentazione minima da allegare alla richiesta è la seguente:
  - A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:
    - 1) estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
    - 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
    - 3) planimetria quotata in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di almeno un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello comprendente:
      - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
      - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
      - c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
      - d) viabilità e toponomastica;
      - e) altri eventuali vincoli;
    - 4) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
    - 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
    - 6) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

## B) ELABORATI DI PROGETTO:

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.  
Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.  
In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);
- 4) Norme tecniche di attuazione.  
Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:
  - a) superficie d'intervento;
  - b) superficie catastale;
  - c) superficie territoriale St;
  - d) superficie fondiaria Sf;
  - e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
  - f) superficie utile Su e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
  - g) superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
  - h) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per impianti tecnici;
  - i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria;
  - j) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.O.C.;
  - k) superficie destinata a verde privato e a verde condominiale;
  - l) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
  - m) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:

- spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
- verde pubblico e privato;
- materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
- recinzioni;
- materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
- numero e caratteristiche degli accessi carrai.

#### C) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento al Quadro Conoscitivo. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento.

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

#### D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano.
- i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente.
- la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti;
- gli approfondimenti della VALSAT indicati dal P.O.C..

#### E) SCHEMA DI CONVENZIONE

Lo schema di convenzione prevede:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.U.A.;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione contenuto nella relazione;

- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

#### F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:

1. Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.  
Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti  
In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti
2. Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99.
3. Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
4. Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B 3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc.. (o documento che attesti l'inoltro dei progetti, fermo restando che l'approvazione dovrà comunque essere rilasciata prima della presentazione del progetto per la esecuzione delle opere di urbanizzazione).
5. Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici. .

#### **Art. 91 – P.U.A. di iniziativa pubblica. Richiesta**

1. La documentazione da allegare ai P.U.A. di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle eventuali proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione del-

l'area. La convenzione non è richiesta ove non si preveda che il P.U.A. possa essere attuato dai privati.

#### **Art. 92 – Approvazione**

1. I P.U.A., previo parere della C.Q., sono approvati dal Consiglio comunale con le procedure dell'art. 35 della L.R. 20/2000;
2. In caso di iniziativa privata, l'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano. Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
3. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i permessi relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
4. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste..

## **TITOLO VII – NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI**

### **CAPO I – ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 93 – Punti fissi di linea e di livello**

1. Prima di iniziare lavori di nuova costruzione, ricostruzione e di opere di urbanizzazione il titolare è tenuto a richiedere allo Sportello unico per l'edilizia l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.
3. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. La visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 30 giorni dalla richiesta.
4. Trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il D.L. trasmetterà al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al primo comma.

#### **Art. 94 – Comunicazione di inizio dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare allo Sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata all'autorità competente entro 15 giorni.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati, ove occorrono:
  - a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della L. 5/11/71, n. 1086;

- b) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della legge 10/91;
  - c) documentazione di previsione di impatto acustico.
4. I richiedenti per le rispettive responsabilità, in luogo della documentazione di cui al comma precedente, dovranno attestare sullo stesso modulo di non rientrare nel campo di applicazione delle disposizioni legislative inerenti.

#### **Art. 95 – Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Comune che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. I titoli abilitativi e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e, quando dovuto, dal Servizio Difesa del Suolo (ex Genio Civile), devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi dei titoli abilitativi rilasciati, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., dei coordinatori in materia di sicurezza, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera di cui all'art. 99, si procederà ai termini di legge.
5. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti.

#### **Art. 96 – Conduzione del cantiere**

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile, e ne deve essere garantita la percorribilità pedonale a margine.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta del titolo abilitativo.

#### **Art. 97 – Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Il titolare del titolo abilitativo, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne lo sportello unico per l'edilizia che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

#### **Art. 98 – Modifiche progettuali soggette ad ulteriore titolo abilitativo**

1. Le modifiche a denunce di inizio di attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla denuncia di inizio di attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite essenziali all'art. 100.
2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alle presenti norme, previo espletamento delle procedure e previa acquisizione dei pareri e degli atti di assenso necessari per l'intervento oggetto della modifica.
3. In tali casi la denuncia di inizio di attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o ri-

chiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

#### **Art. 99 – Varianti in corso d’opera**

1. Sono soggette a denuncia di inizio attività (DIA), se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera qualora non rientrino nella fattispecie del seguente art. 100.
2. La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui all'art. 83.
3. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

#### **Art. 100 – Variazioni essenziali**

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio di attività:
  - a) il mutamento della destinazione d’uso con variazione del carico urbanistico che comporti aumento delle dotazioni territoriali e/o delle unità immobiliari;
  - b) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all’altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull’area di pertinenza;
  - c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici;
  - d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq;
  - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
  - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche, da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione urbanistica.

## **CAPO II - CONCLUSIONE DEI LAVORI**

### **Art. 101 – Comunicazione di fine lavori, procedura e documentazione per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal titolo abilitativo rilasciato e comunicata all'autorità competente entro 30 giorni mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.
2. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
3. Sono soggetti al certificato gli interventi:
  - a) di nuova costruzione;
  - b) di ristrutturazione urbanistica;
  - c) di ristrutturazione edilizia.
4. Entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità corredata:
  - a) dalla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente, o accatastamento;
  - b) da copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati.
5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato e la mancata trasmissione al Comune della scheda tecnica descrittiva, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77,00 a 464,00 euro.
6. Lo sportello unico per l'edilizia comunica, al momento della richiesta del certificato, il nome del responsabile del procedimento, il quale può richiedere entro 30 giorni documentazione integrativa che non possa essere acquisita d'ufficio; la richiesta interrompe i termini di cui al comma seguente, i quali ricominciano a decorrere per intero al ricevimento degli atti.
7. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di 90 giorni dalla richiesta. In caso di inutile decorso la conformità edilizia e agibili-

tà si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva che in tal caso tiene luogo del certificato stesso.

8. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265.

#### **Art. 102 – Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato**

1. Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio. Tale scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.
2. La scheda è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.
3. La scheda è parte integrante del fascicolo del fabbricato.
4. La scheda deve contenere:
  - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
  - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
  - c) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti obbligatori, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
  - d) gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle prescrizioni derivanti dall'esame preventivo ai sensi della lettera h) dell'art. 19, primo comma, della L.R. n. 19/1982 e successive modificazioni, nel caso di insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi della Delibera di G.R. n. 477/95;
  - e) una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione allegata al titolo abilitativo.
5. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti

dalle presenti norme e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate.

6. Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.
7. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva, già depositata, sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito, pena l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 101, comma 5.
8. Sono tra l'altro allegati alla scheda tecnica descrittiva, ove richiesti, i seguenti collaudi e certificazioni:
  - certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato e/o strutture metalliche depositato presso questo Comune;
  - certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco oppure:
    - a) la dichiarazione di inizio attività resa ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 12 gennaio 1998 n.37;
    - b) la dichiarazione sottoscritta congiuntamente dal titolare e dal direttore dei lavori che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
  - dichiarazione di conformità dell'opera alle norme e prescrizioni per il contenimento del consumo di energia resa ai sensi della L. 9 gennaio 1991 n.10 e D.P.R. 26 agosto 1993 n.412;
  - dichiarazione di conformità degli impianti di cui alla L. 5 marzo 1990 n. 46, comprensiva della dichiarazione di conformità dell'impianto di distribuzione del gas alle norme UNI-CIG L.6 dicembre 1971 n. 1083 (oppure: certificato di collaudo degli impianti);
  - autorizzazione all'esercizio di impianto con emissione in atmosfera (D.P.R. 24 maggio 1998 n. 203);
  - domanda e/o l'autorizzazione allo scarico di reflui idrici (D. legs . 11 maggio 1999 n.152);
  - dichiarazione di conformità dell'opera alle disposizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche (L. 9 gennaio 1989 n.13) resa ai sensi dell'art.11 del D.M. 14 giugno 1989 n.236;
  - dichiarazione di conformità alle norme di sicurezza per la costruzione ed esercizio della/e autorimessa/e (D.M. 1 febbraio 1986);
  - certificato di potabilità dell'acqua attinta da pozzo per approvvigionamento ad uso domestico;
  - comunicazione relativa alla messa in esercizio ed impiego dell'impianto ascensore (D.P.R. 30 aprile 1999 n. 162);
  - dichiarazione di conformità alle norme UNI del cancello elettrico.

9. Per gli interventi non soggetti a certificazione comunale di conformità e agibilità è prevista una scheda tecnica descrittiva semplificata, che corredata dall'attestazione di conformità, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità.

#### **Art. 103 – Verifica di conformità dell'opera eseguita**

1. Entro il termine per il rilascio del certificato, lo sportello unico per l'edilizia, anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati, anche in ordine al rispetto dei requisiti obbligatori (volontari nel caso di incidenza sulla corresponsione del contributo di costruzione). Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti obbligatori e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.
2. Il controllo relativo ai requisiti prestazionali di cui agli allegati A e B può essere eseguito dallo sportello unico dell'edilizia nei seguenti modi e forme:
  - valutazione e accettazione delle asseverazioni e delle verifiche contenute nella scheda tecnica descrittiva;
  - verifica parziale o totale in "campo" in rapporto alla complessità ed alle caratteristiche edilizie, alla tipologia di intervento, ed ai diversi ambiti del territorio comunale;
3. I controlli di merito "in campo" non saranno comunque inferiori al 20% delle istanze presentate per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.
4. Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge. In tal caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.
5. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.
6. Conseguentemente all'esito positivo della verifica, il certificato di conformità edilizia ed agibilità, viene rilasciato e sulla scheda tecnica descrittiva vengono

riportati altresì i risultati delle prove eventualmente eseguite ed in allegato copia delle relative documentazioni tecniche di collaudo.

#### **Art. 104 – Elenco dei tecnici verificatori**

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il Comune può decidere di avvalersi, nei casi previsti dal precedente art. 103, dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza.
2. Il Comune, sentite le categorie professionali competenti, delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente.
3. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.

#### **Art. 105 – Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità**

1. Lo sportello unico per l'edilizia, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dalle presenti norme e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 mq per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 m.);
  - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - mancata disponibilità di acqua potabile;
  - assenza di servizi igienici;
  - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

## **TITOLO VIII – NORME PARTICOLARI**

### **CAPO I – TUTELA DELL'AMBIENTE**

#### **Art. 106 – Regolamentazione delle acque reflue**

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C. 3.4.: "Smaltimento delle acque reflue."
2. L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dall'autorità competente unitamente al certificato di conformità edilizia.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc..) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

#### **Art. 107 – Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee**

1. Le acque meteoriche proveniente dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche.
2. E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta titolo abilitativo per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (ex Genio Civile), ai quali spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di titolo abilitativo, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C. 3.3.2.: "Approvvigionamento idrico in assenza di acquedotto".

## **CAPO II – PRESCRIZIONI VARIE**

### **Art. 108 – Manutenzione e sicurezza delle costruzioni**

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del titolo abilitativo.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello unico per l'edilizia e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o D.I.A., secondo le modalità previste dal presente regolamento.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 7 bis del T.U. degli Enti Locali.

### **Art. 109 – Facciate degli edifici ed elementi di pregio**

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Negli edifici classificati tipologicamente o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
4. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti.

#### **Art. 110 – Elementi aggettanti delle facciate**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
  - cm 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
  - cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 2,50 dal piano del marciapiede e a ml 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4,50 sul piano stradale.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

#### **Art. 111 – Allineamenti**

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. L'autorità competente potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dalle presenti norme, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

#### **Art. 112 – Coperture, canali di gronda, pluviali**

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite,

tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

#### **Art. 113 – Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purchè dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **Art. 114 – Numerazione civica**

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).
2. La normativa in merito, nonché i materiali e le modalità esecutive per le diverse zone urbane è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione alle presenti norme ed è soggetta alle sanzioni previste.

#### **Art. 115 – Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc...**

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte. Lungo le strade o in vista di esse è vietato il posizionamento di quei mezzi pubblicitari, siano essi fissi o temporanei, visibili dai veicoli transi-

tanti sulle strade, che per dimensioni, forma, colori, disegno e ubicazione, possono ingenerare confusione con la segnaletica stradale, ovvero possono renderne difficile la comprensione o ridurne la visibilità o l'efficacia, o arrecare disturbo visivo agli utenti della strada o distrarne l'attenzione.

2. E' comunque sancito che per tutti i mezzi pubblicitari, anche se non espressamente vietati a norma di regolamento, devono essere riconosciuti dall'amministrazione comunale, quei requisiti oggettivi (tipologia, dimensione, materiali impiegati, composizione delle scritte e dei disegni, posizionamento ecc.) tali da consentirne, ai fini di una valida salvaguardia del decoro e di rispetto dell'ornato urbano, un loro confacente ed armonico inserimento nel contesto.
3. L'apposizione è soggetta a **D.I.A.** ed al pagamento dell'imposta sulla pubblicità o dei diritti sulle pubbliche affissioni.
4. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni, gli apparecchi e l'oggettistica relativi ai servizi pubblici.
5. L'installazione di mezzi pubblicitari fissi nei centri abitati, lungo le strade o in vista di esse, è autorizzata con le modalità prescritte dalle norme del Codice della Strada (D.Lvo 30 aprile 1992, n. 285) e del suo regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) e s.m.i., dalle disposizioni del presente articolo e da specifico regolamento che sarà predisposto dal Comune.

#### **Art. 116 – Passi carrai ed uscita dalle autorimesse**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml 3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.
4. La realizzazione e/o la modificazione dei passi carrabili, oltre che nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 46, c. 2, DPR 16 dicembre 1992, n. 495, do-

vrà essere tale da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione e la manutenzione sono a carico dei proprietari o dei titolari dei diritti reali.

5. L'eventuale cancello di ingresso alla proprietà dovrà essere collocato in modo da consentire la sosta fuori dalla carreggiata di un autoveicolo di attesa d'ingresso, per una profondità di almeno m 4.50.
6. In caso di accessi a raso, ossia di accessi che non comportino modificazione di suolo pubblico, oppure nel caso in cui per obiettive difficoltà costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere utilizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitino gli stessi.
7. Può essere consentita la deroga dell'arretramento o dell'utilizzo dei dispositivi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali non determinino condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione, acquisiti i pareri favorevoli dei servizi competenti.

#### **Art. 117 – Strade e passaggi privati**

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione dell'autorità competente.
2. E' facoltà dell'autorità competente concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

#### **Art. 118 – Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini**

1. I cavedi potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.

5. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

#### **Art. 119 – Recinzioni**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml 1.00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa.
2. Il Comune può normare, con apposito piano di settore, i requisiti di recinzioni, muri di cinta e cancellate nelle diverse zone urbane.
3. Fino alla predisposizione di tale piano l'altezza massima delle recinzioni non potrà superare m. 1.80.

#### **Art. 120 – Occupazione di suolo pubblico**

1. L'intestatario di titolo abilitativo, o l'impresa esecutrice, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'ente proprietario dell'area il relativo provvedimento concessorio.
2. Il provvedimento viene rilasciato secondo le norme vigenti in materia ed è soggetto al pagamento del relativo canone. Per le occupazioni di durata superiore a giorni 15, o a discrezione dei servizi tecnici comunali, prima dell'inizio, dovrà essere presentata idonea garanzia per la rimessa in pristino dello stato del suolo.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione.
4. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

**Art. 121 – Sottotetti**

1. I vani sottotetto possono essere vani abitabili e non abitabili.
2. I vani sotto le falde del tetto sono abitabili, a condizione che l'altezza utile media sia non inferiore a m. 2.70 e che l'altezza minima sia di m. 1.80, in tali ipotesi il sottotetto deve essere illuminato e ventilato secondo i parametri prescritti e collocando almeno il 50% delle superfici delle aperture sulle pareti esterne verticali, ove esistenti.
3. Negli edifici destinati in prevalenza a residenza, è sempre ammesso (anche in eccedenza dai limiti di superficie e di volume previsti dal R.U.E.) il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 11/98 (pubblicazione sul BUR n. 47 dell'8 aprile 1998), fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:
  - a) l'altezza utile media di m. 2.40 per i locali adibiti ad abitazione e di m. 2.20 per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1.80 per la superficie utile relativa;
  - b) il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.
4. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, di cui al comma precedente, sono soggetti a D.I.A. e devono avvenire:
  - a) senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde;
  - b) nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, salvo quanto specificamente previsto dal comma 3 del presente articolo.
  - c) con la corresponsione del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, nonché con il reperimento (o monetizzazione) delle aree per le dotazioni territoriali di cui all'art. 15 e degli spazi per parcheggi pertinenti.
5. Le superfici illuminanti in falda, in ogni caso dovranno essere realizzate con elementi che non emergano o modifichino il profilo della copertura.

**Art. 122 – Antenne e parabole televisive**

1. Ogni edificio di nuova costruzione o soggetto a ristrutturazione globale, dovrà avvalersi di antenna, per la ricezione dei tradizionali programmi TV, e paraboliche, per la ricezione dei programmi televisivi satellitari, centralizzate.

2. Nei fabbricati esistenti dovranno essere, preferibilmente, in sede di nuova installazione o revisione degli impianti esistenti, previsti impianti centralizzati; ove non possibile tecnicamente, dovranno essere osservati i criteri di inserimento di cui ai commi successivi.
3. In ogni caso, l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radio-televisive deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
4. Nel territorio urbano sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Quando questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada. Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con gli uffici comunali competenti le soluzioni più adeguate.
5. E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti ed organizzazioni pubbliche operanti nel settore della sicurezza e protezione civile, l'installazione di antenne paraboliche collocate in contrapposizione visiva ad edifici di interesse storico monumentale.
6. Nel caso di installazione di antenne paraboliche non conformi alle presenti norme regolamentari, il Comune può intimarne l'adeguamento, procedendo in caso di inerzia, alla rimozione delle stesse .

#### **Art. 123 – Posizionamento impianti tecnici esterni al fabbricato**

1. Nei fabbricati di interesse storico-artistico e tipologico, o vincolati ad interventi di restauro e risanamento conservativo è vietata l'apposizione di elementi di impianti tecnologici in aggetto sulla superficie delle facciate.
2. In ogni altro caso si devono rispettare le seguenti prescrizioni per le parti di fabbricato prospettanti su strada o pubblica piazza:
  - a) È vietata l'installazione di elementi aggettanti la cui proiezione ricada su suolo pubblico o destinato a pubblico transito;
  - b) L'inserimento di tali elementi deve avvenire nel rispetto di un decoro complessivo delle facciate, privilegiando l'appoggio sulle solette dei balconi o terrazze, l'utilizzo di aperture, ove esistenti.

3. Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi, con gli uffici comunali competenti, le soluzioni più adeguate.
4. Nel centro storico “i vani contatori” dei pubblici servizi posizionati in facciata e dimensionati in accordo con l’ufficio tecnico preposto, dovranno essere finiti con la stessa soluzione prevista per la parete in cui sono alloggiati.

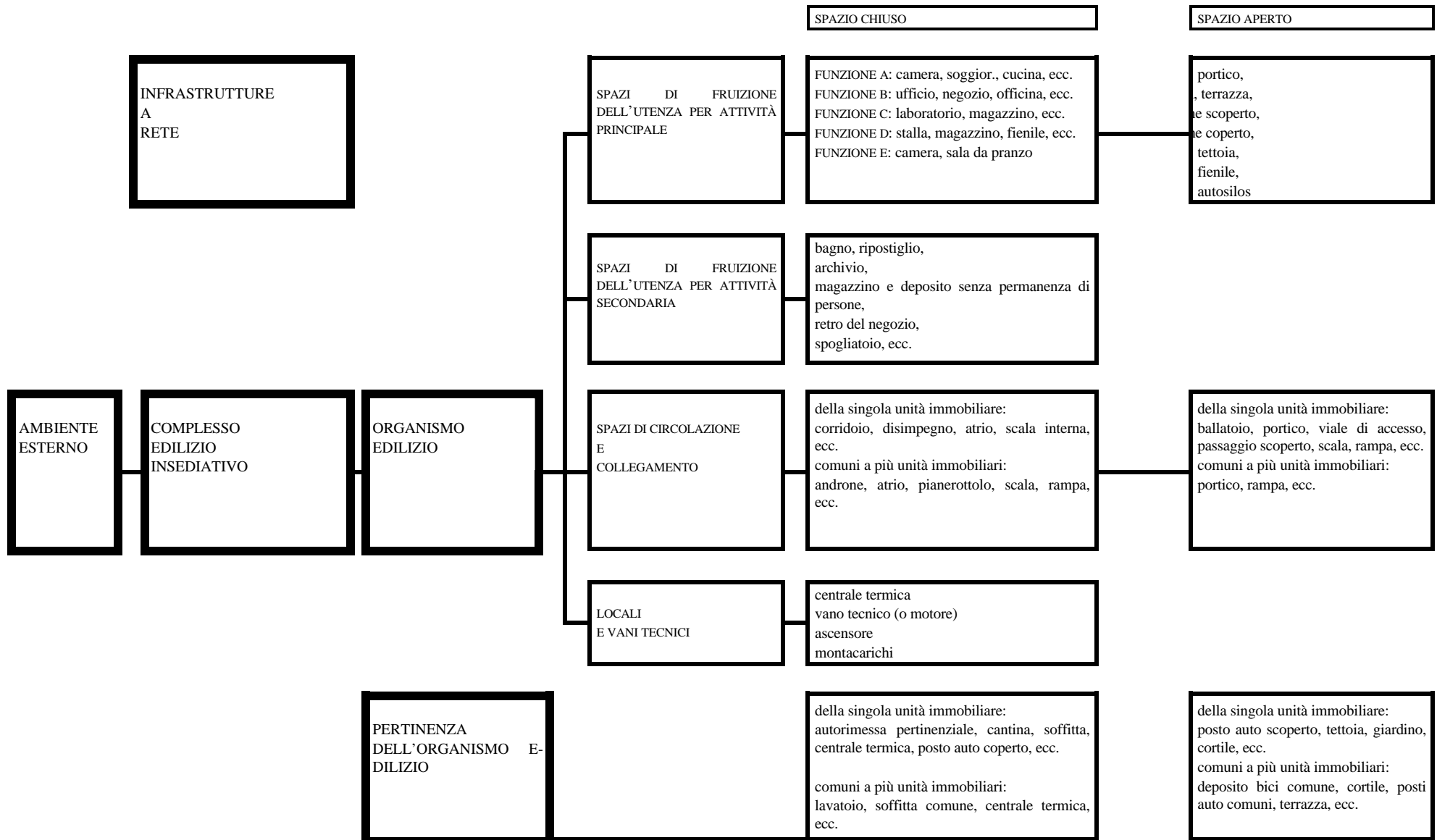


fig. 1 - scomposizione del sistema ambientale

## **TITOLO IX – REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE**

### **CAPO I – DEFINIZIONE E APPLICAZIONE DEI REQUISITI**

#### **Art. 124 – Organismo edilizio e relazioni funzionali**

1. S'intende per organismo edilizio un'unità immobiliare ovvero 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
2. 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;
3. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.
4. Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.
5. La scomposizione del sistema ambientale (formato da organismi edilizi, pertinenze ed infrastrutture a rete) è riportata nella fig.1, con opportune esemplificazioni.

#### **Art. 125 – Requisiti e famiglie di requisiti**

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. I requisiti che soddisfano la medesima proposizione esigenziale sono raggruppati in FAMIGLIE; le proposizioni esigenziali sono quelle indicate dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.
3. I requisiti sono cogenti o volontari: nel presente R.U.E. i contenuti dei requisiti cogenti sono riportati nell'allegato A, quelli raccomandati nell'allegato B.
4. I requisiti cogenti sono 21, raggruppati in sette famiglie, come meglio specificato nella successiva tabella n.1.

TAB.1

<b>FAMIGLIA 1</b> <b>RESISTENZA MECCANICA E</b> <b>STABILITÀ</b>	<b>RC 1.1</b>	RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI
<b>FAMIGLIA 2</b> <b>SICUREZZA IN CASO DI IN-</b> <b>CENDIO</b>	<b>RC 2.1</b>	RESISTENZA AL FUOCO; REAZIONE AL FUOCO E ASSENZA DI EMISSIONI NOCIVE IN CASO DI INCENDIO; LIMITAZIONI DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI INCENDIO; EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA ED ACCESSIBILITÀ AI MEZZI DI SOCCORSO
<b>FAMIGLIA 3</b> <b>BENESSERE AMBIENTALE</b>	<b>RC 3.1</b>	CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE
	<b>RC 3.2</b>	SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI
	<b>RC 3.3</b>	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO
	<b>RC 3.4</b>	SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE
	<b>RC 3.5</b>	TENUTA ALL'ACQUA
	<b>RC 3.6</b>	ILLUMINAMENTO NATURALE
	<b>RC 3.7</b>	OSCURABILITÀ
	<b>RC 3.8</b>	TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA
	<b>RC 3.9</b>	TEMPERATURA SUPERFICIALE
	<b>RC 3.10</b>	VENTILAZIONE
	<b>RC3.11</b>	PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI
<b>FAMIGLIA 4</b> <b>SICUREZZA NELL'IMPIEGO</b>	<b>RC 4.1</b>	SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO
	<b>RC 4.2</b>	SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
<b>FAMIGLIA 5</b> <b>PROTEZIONE DAL RUMORE</b>	<b>RC 5.1</b>	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI
	<b>RC 5.2</b>	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI IMPATTIVI
<b>FAMIGLIA 6</b> <b>RISPARMIO ENERGETICO</b>	<b>RC 6.1</b>	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI
<b>FAMIGLIA 7</b> <b>FRUIBILITÀ DI SPAZI</b> <b>E ATTREZZATURE</b>	<b>RC 7.1</b>	ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE
	<b>RC 7.2</b>	DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI
	<b>RC 7.3</b>	DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME

### Art. 126 – Contenuti dei requisiti cogenti

1. L'allegato A è suddiviso in A/1 ed A/2.
2. L'allegato A/1 indica, per ciascuna famiglia di requisiti, la proposizione esigenziale con riferimento alla direttiva CEE 89/106 e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisa:
  - le esigenze da soddisfare;
  - i campi di applicazione;
  - i livelli di prestazione, con le relative unità di misura.
3. L'allegato A/2 definisce i modi per verificare il requisito in sede progettuale (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento) e a lavori ultimati (per ottenere il certificato di conformità edilizia).
4. L'allegato A/1 indica:
  - le **esigenze da soddisfare** articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza;

- I **campi d'applicazione** sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:
  - A - funzione abitativa;
  - B - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
  - C - funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo);
  - D - funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale);
  - E - funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma.

- I **livelli di prestazione** comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in:
  - **livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni**, secondo quanto stabilito all'art. 129 successivo. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo articolo 129, definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente (come è sempre specificato nel testo o nelle note a piè pagina);
  - **livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**, con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo art. 129, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.

5. Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:
  - al **modello di scomposizione del sistema ambientale** riportato nella fig.1 (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);
  - a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze **chiusi ovvero aperti**.

Per taluni requisiti vi può essere un articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a singole componenti tecnologiche (pareti, parapetti, infissi, ecc.).

6. L'allegato A/2 riporta i metodi di verifica. Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale.

le (sempre richiamata nelle note), il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nell'allegato A/2: in tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal R.U.E..

7. In dettaglio, in sede progettuale, per ottenere il titolo abilitativo all'intervento sono possibili i seguenti metodi di verifica:
  - verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante **metodi di calcolo**, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati nell'allegato A/2;
  - **progettazione** (comprendente **calcoli di verifica progettuale**) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente (di volta in volta specificata nelle note ai requisiti, con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale). La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;
  - adozione di **soluzioni tecniche conformi** a quelle indicate nell'allegato A/2 (per dimensioni, materiali e modalità esecutive) ovvero adozione di **soluzioni tecniche certificate** (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia) mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;
  - **descrizione dettagliata** delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se l'allegato A/2 non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora **attestazione** che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.
  
8. A lavori ultimati possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:
  - **dichiarazione di conformità** di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con metodi di calcolo; dichiarazione di conformità di quanto realizzato alla progettazione redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato nelle annotazioni ad ogni singolo requisito); dichiarazione di conformità alla soluzione tecnica conforme o alla soluzione tecnica certificata;
  - **prove in opera** eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate nell'allegato A/2, sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto

eseguite secondo i metodi indicati nell'allegato A/2 liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);

- **eventuale collaudo** da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;
  - **giudizio sintetico** di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.
9. Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di conformità edilizia o successivi a campione seguono in genere le modalità specificate nell'allegato A/2.
10. I requisiti cogenti (allegato A) sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale, così come richiamata nelle annotazioni a ciascun requisito) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in tutto il territorio regionale uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie, fermo restando quanto specificato al successivo art. 129.

#### **Art. 127 – Requisiti volontari**

1. I requisiti volontari sono indicati per offrire la possibilità, agli operatori interessati, di dimostrare una maggiore qualificazione delle opere edilizie attraverso il raggiungimento di livelli di prestazione superiori o di requisiti aggiuntivi a quelli cogenti, mai in contrasto con questi ultimi.
2. I requisiti volontari sono i seguenti:

TAB.2

<b>FAMIGLIA 3</b> <b>BENESSERE AMBIENTALE</b>	<b>RR.3.1</b>	ASSENZA DI EMISSIONI DANNOSE
	<b>RR 3.2</b>	UMIDITÀ SUPERFICIALE
	<b>RR 3.3</b>	ILLUMINAMENTO ARTIFICIALE
	<b>RR 3.4</b>	TEMPERATURA OPERANTE
	<b>RR 3.5</b>	VELOCITÀ DELL'ARIA
	<b>RR 3.6</b>	ASETTICITÀ
	<b>RR 3.7</b>	INERZIA TERMICA
<b>FAMIGLIA 5</b> <b>PROTEZIONE DAL RUMORE</b>	<b>RR 5.1</b>	RIVERBERAZIONE SONORA
<b>FAMIGLIA 7</b> <b>FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE</b>	<b>RR 7.1</b>	DOTAZIONE IMPIANTISTICA DEGLI SPAZI

### **Art. 128 – Limiti di applicazione dei requisiti**

1. Poiché ogni requisito, cogente o volontario, ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente articolo 126, comma 4 e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed eventualmente dalle componenti tecnologiche), in sede progettuale il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica quali sono i requisiti cogenti e quelli volontari pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi (con riferimento al modello di scomposizione dell'organismo edilizio illustrato in figura n.1) o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità a quanto prescritto negli allegati A/1 e B/1 del presente regolamento per i livelli di prestazione ed i campi di applicazione. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati all'allegato A/2 o B/2; in alternativa il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.
2. Nel caso di attività classificata ai sensi dell'art.13, comma 6, L.R. 33/90 e s.m., vanno rispettate le ulteriori prescrizioni e i requisiti definiti dalla normativa sulla sicurezza e sulla salute nei luoghi di lavoro per la specifica attività ovvero richiesti in sede di parere preventivo delle strutture sanitarie competenti.
3. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo basta soddisfare i requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.
4. A lavori ultimati, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il tecnico incaricato di compilare la scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 102:
  - allega le dichiarazioni di conformità di cui al precedente art. 126, comma 8 e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;

- indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica ed livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
  - allega gli eventuali giudizi sintetici.
5. Nel caso di cui al precedente comma 4, la scheda tecnica di cui all'art.102 ed il certificato di conformità edilizia di cui all'art. 101 attestano la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle sole prestazioni corrispondenti ai requisiti cogenti sopraddetti. Se la successiva definizione dell'attività specifica rende necessarie opere edilizie aggiuntive per il rispetto di ulteriori requisiti cogenti in relazione alla specifica attività svolta, può occorrere un ulteriore titolo abilitativo all'intervento edilizio.

#### **Art. 129 – Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero**

1. I requisiti cogenti del presente regolamento vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:
  - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di intervento sull'intero edificio;
  - cambio di destinazione d'uso;
  - cambio di attività classificata, senza cambio di destinazione d'uso. La classificazione dell'attività è quella definita ai sensi della delibera di G.R. 447/95.
2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e quelli volontari dal presente R.U.E., vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.
4. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato.

**Art. 130 – Requisiti definiti da norme di settore**

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.
2. Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegherà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia (scheda tecnica descrittiva) la certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.
3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive di cui al successivo articolo 131) comporta da parte del dirigente competente, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.

## **TITOLO X – DISPOSIZIONI FINALI**

### ***CAPO I – SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI***

#### **Art. 131 – Tolleranze**

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano il 2% delle misure lineari di larghezza, lunghezza e dell'altezza del fabbricato prescritte, con un massimo di 15 cm. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.
2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla legge 490/99 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.
3. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

#### **Art. 132 – Norme transitorie**

1. Nelle more di approvazione da parte della Giunta Regionale della scheda tecnica semplificata sono utilizzate le schede predisposte su apposito modello dallo sportello dell'edilizia.

#### **Art. 133 – Modelli di riferimento e fac-simili**

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo che sarà predisposta dal Comune.
2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purché riproducano fedelmente l'originale.