

---

## **Parte I - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI**

### **Capitolo I**

#### **DELLE DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio**

1. Il Regolamento Edilizio, di seguito indicato in via breve con R.E., ha per oggetto gli interventi edilizi, cioè le opere edilizie nonché le procedure di intervento necessarie per realizzarle. Esso si applica all'intero territorio comunale.
2. Ai fini dell'applicazione del R.E.:
  - a. opera edilizia è il risultato stabile di un'attività di costruzione e/o di modificazione fisica e/o funzionale relativa a qualsiasi immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura),
  - b. procedura di intervento è la successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente ed organizzativamente, finalizzata alla costruzione e/o modificazione fisica e/o funzionale dell'immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura).
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti, deve attenersi alle prescrizioni del R.E.; fatta salva comunque l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti, della legislazione di settore statale e regionale, nonché delle Norme del Codice Civile.

##### **Art. 2 - Contenuti e suddivisione della materia**

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

---

**Capitolo II**  
**DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA'**  
**ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO**

**Art.3**  
**Definizione e compiti**

2. E' istituita, ai sensi dell' Art. 3 della L.R. 31/2002, la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio. Essa è organo consultivo del Comune in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico. La Commissione di Qualità può avere natura di struttura sovracomunale, attraverso l'utilizzo delle forme associative esistenti (Unione dei Comuni). Nel presente R.E., essa è indicata, in via breve, con C.Q.A.P.
2. Oltre le competenze proprie, come definite al comma 1, la C.Q.A.P. esprime il suo parere, richiesto dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, nei seguenti casi:
  - a. In campo urbanistico, la C.Q.A.P. esprime il suo parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità architettonica e paesistico-ambientale, riguardanti:
    - strumenti urbanistici generali e loro varianti sostanziali;
    - strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica e privata, e loro varianti sostanziali;
  - b. In campo edilizio essa esprime il parere solo sugli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.. Detto parere è in ogni caso finalizzato al riconoscimento della qualità architettonica delle opere, secondo indirizzi predeterminati.
  - c. La C.Q.A.P., su richiesta del Responsabile di Procedimento, esprime inoltre parere sul rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi della L.R. 1 agosto 1978 n. 26, conformemente a quanto previsto dalla deliberazione della Giunta regionale n. 1676 del 20 ottobre 2008 in attuazione degli articoli 159, comma 1, e 146, comma 6, del D. Lgs. n. 24 gennaio n. 42, e s.m.i.
3. Sono inoltre sottoposte al parere della C.Q.A.P. tutte le opere edilizie per le quali il R.E. prevede la procedura del Permesso di Costruire. Il Responsabile del procedimento ha facoltà di sottoporre al parere della C.Q.A.P. anche altri tipi di opere che riguardino immobili vincolati o tutelati, o comportino comunque valutazioni di ordine urbanistico, architettonico o paesistico-ambientale.

**Art. 4**

**Composizione e nomina**

1. La **C.Q.A.P.** è nominata dalla Giunta Comunale, preferibilmente all'inizio del mandato amministrativo, ed è composta da cinque componenti, di cui n.1 con funzione di Presidente, scelto, tra gli esperti che abbiano già acquisito esperienze come componenti in Commissioni per la qualità architettonica ed il paesaggio; in caso di sua assenza, la seduta potrà svolgersi regolarmente presieduta dal componente più anziano presente;

Tutti i componenti saranno scelti tra esperti di elevata competenza e specializzazione in:

- Urbanistica e pianificazione territoriale;

- 
- Progettazione architettonica
  - Restauro, recupero e riuso dei beni architettonici;
  - Tutela dei beni culturali e del paesaggio;
  - Tutela dell'ambiente, dell'agricoltura e del paesaggio;

detti componenti verranno scelti, a seguito di avviso di selezione pubblica, sulla base dei curricula professionali presentati. Del Bando di selezione verrà dato avviso a tutti gli Ordini professionali interessati, affinché ne diano ampia diffusione ai propri iscritti.

2. La C.Q.A.P. dura in carica cinque anni, ed i suoi componenti eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta; I componenti della C.Q.A.P. restano in carica fino alla esecutività del procedimento di nomina della nuova Commissione.
  3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
  4. Non possono far parte della C.Q.A.P. i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare.  
In caso di cessazione o decadenza di componenti della C.Q.A.P., la Giunta Comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della C.Q.A.P. stessa..
- La sostituzione avverrà con altro componente della lista di idonei che verrà formulata ad espletamento della procedura di selezione.
5. Segretario della C.Q.A.P., senza diritto di voto, è un Operatore dello Sportello Unico per l'Edilizia designato dal Responsabile Sportello Unico per l'Edilizia. E' presente ai lavori della C.Q., senza diritto di voto, il Tecnico che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
  6. Può partecipare alle sedute della C.Q.A.P., senza diritto di voto, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e, in qualità di uditori, il Sindaco o l'Assessore delegato; il Presidente, qualora lo ritenga opportuno può richiedere la presenza di funzionari di altri Settori ed Uffici comunali, chiamati ad esprimere parere su particolari situazioni di loro competenza (ad es. viabilità, commercio, sportello unico per le attività produttive etc).
  7. Il Comune stabilisce, nell'atto di nomina, l'indennità spettante ai componenti eletti della C.Q.A.P., in misura corrispondente all'attività di consulenza loro richiesta.

## **Art. 5**

### **Funzionamento e pubblicità**

1. La C.Q.A.P. si riunisce nella Sede Comunale su convocazione del Responsabile dello S.U.E.. La convocazione è comunicata tramite posta elettronica dal Segretario della C.Q.A.P.
2. Le adunanze sono valide, se intervengono almeno tre componenti, compreso il Presidente; in caso di mancata validità della seduta si procede a nuova convocazione.
3. La C.Q.A.P. esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento:
  - a. parere favorevole;
  - b. parere favorevole con prescrizioni sugli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale, da riportarsi sugli

- 
- elaborati grafici di progetto e vidimate dal responsabile dell'istruttoria;
- c. parere contrario, motivato;
  - d. parere preliminare sospensivo, condizionato all'acquisizione di ulteriori elementi indispensabili per una valutazione esaustiva dell'intervento.
4. E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.
  5. La C.Q.A.P. è chiamata a esprimersi solo successivamente all'istruttoria formale, e di massima favorevole, svolta dagli Uffici comunali competenti. La C.Q.A.P. può sentire il Progettista, anche su richiesta del medesimo.
  6. I componenti della C.Q.A.P. non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce motivo di incompatibilità ad eseguire progettazione, direzione lavori ed altre prestazioni professionali, come pure la costruzione, dell'opera medesima.
  7. Delle adunanze della C.Q.A.P. viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da tutti i componenti eletti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla C.Q.A.P.", completata dalla propria vidimazione e da quelle del Presidente e o di un componente eletto, scelto a turno.
  8. I pareri della C.Q.A.P. sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare per quindici giorni all'Albo Pretorio del Comune e sul sito web del Comune.
  9. I pareri della C.Q.A.P. sono inoltre riportati nell'atto finale del provvedimento.

**Art. 6**  
**Documento guida**

1. La Commissione deve, all'atto dell'insediamento, redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. Detto documento approvato dalla Giunta Comunale viene pubblicato per quindici giorni all'Albo Pretorio del Comune.

---

**Capitolo III**  
**DELLA VALUTAZIONE PREVENTIVA**  
**DELLA ATTIVITA' LIBERA**

**Art. 7 - Definizione**

1. Sui progetti che necessitano di titolo abilitativo, l'avente titolo alla richiesta del permesso di costruire o Denuncia di Inizio attività, può richiedere preliminarmente allo Sportello unico una valutazione preventiva sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali. Suddetta relazione deve contenere: inquadramento normativo, categoria d'intervento e suo riferimento alle norme, riferimento destinazioni d'uso in progetto ed ogni altro elemento necessario alla istruttoria..
2. Con la valutazione preventiva, il responsabile dello sportello unico esprime il proprio parere sulla ammissibilità dell'intervento.
3. I contenuti della valutazione preventiva sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella relazione di cui al comma 1.

**Art. 8 - Rilascio**

1. La Valutazione preventiva è rilasciata dal Responsabile S.U.E., entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione; trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato in detta relazione.
2. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese di istruttoria determinato dal Comune in relazione alla complessità dell'intervento.

**Art. 9 - Opere soggette ad attività edilizia libera**

1. Sono realizzabili in Attività Edilizia libera i seguenti interventi:
  - a. Interventi di manutenzione ordinaria;
  - b. Interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del DLgs 29 ottobre 1999, n. 490, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
  - c. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d. installazione di costruzioni pertinenziali, di cui al comma j, art.41, parte II del presente R.E., di superficie lorda inferiore a mq.10, e comunque non superiore al 50% dell'area cortiliva, ed altezza massima 2,50 ml. Tali costruzioni sono ammesse nella quantità massima di una per ogni area cortiliva.

---

## Capitolo IV

### DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

#### Art. 10 - Opere sottoposte a permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia tecnico comunale e deve essere richiesto per i seguenti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio riferiti a :
  - a. nuova costruzione.
  - b. ristrutturazione urbanistica
  - c. variante essenziale a Permesso di costruire, di cui all'art.23 della L.R. 31/2002.
  - d. risanamento conservativo e restauro in zona omogenea A, non assoggettata a strumento urbanistico preventivo,
  - e. risanamento conservativo e restauro in zona omogenea E, in edifici a tipologia riconoscibile o parzialmente riconoscibile,
  - f. ristrutturazione edilizia in zona omogenea A, non assoggettata a strumento urbanistico preventivo,
  - g. ristrutturazione edilizia in zona omogenea E, in edifici a tipologia riconoscibile o parzialmente riconoscibile.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco, ai sensi dell'art.54 D.Lgs. 267/2000, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Il permesso di costruire è gratuito nei casi previsti dall'art. 30 della legge regionale 31/2002.
4. In tutti gli altri casi, il permesso di costruire è oneroso oppure convenzionato, ai sensi di legge.

#### Art. 11 - Titolarità

1. Possono essere titolari della richiesta e del permesso di costruire, fatti salvi i diritti dei terzi:
  - a. il proprietario dell'immobile;
  - b. il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
  - c. l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
  - d. l'usufruttuario, per i soli interventi di restauro e risanamento conservativo assimilabili alla manutenzione;
  - e. il titolare di servitù prediali, per i soli interventi di restauro e risanamento conservativo assimilabili alla manutenzione;

- 
- f. il locatario, per i soli interventi di restauro e risanamento conservativo assimilabili alla manutenzione e che abbiano carattere d'urgenza;
  - g. l'affittuario agrario di cui alla L. n° 11/1971, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - h. il concessionario di terre incolte di cui al D.L. 279/1944, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - i. il beneficiario di occupazione d'urgenza, per quanto attinente il beneficio;
  - j. il concessionario di beni demaniali, per quanto stabilito nel permesso di costruire;
  - k. l'azienda erogatrice di pubblici servizi, qualora esista con il proprietario del suolo un accordo a vendere o ad assoggettarsi a servitù;
  - l. il titolare di un diritto derivante da provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;
  - m. l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., in base a deliberazione comunale esecutiva ai sensi di legge.
2. In luogo del Titolare, la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare, o altro soggetto in base a negozio giuridico di diritto privato.
  3. La titolarità deve essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, oppure da copia autentica del documento comprovante il titolo (contratto, certificazione, sentenza o deliberazione di cui trattasi), oppure tramite autocertificazione.
  4. In caso di condominio, il soggetto avente titolo a presentare la richiesta di permesso di costruire è l'Amministratore, munito del verbale dell'Assemblea Condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento.

## **Art. 12 - Richiesta e documenti**

1. La richiesta del permesso di costruire è rivolta allo Sportello Unico per l'edilizia o per le imprese, utilizzando l'apposito modello. La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente. Lo Sportello Unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n.241, e successive modificazioni.
2. La richiesta deve contenere l'indicazione del Progettista e, nel caso di più progettisti, del responsabile dell'intera opera e dei responsabili della progettazione ed esecuzione della sicurezza ai sensi del D.L. 494/96; con la richiesta, i progettisti asseverano l'idoneità delle proprie abilitazioni professionali rispetto al tipo di intervento di cui trattasi.
3. Alla richiesta devono sempre essere allegati i seguenti documenti:
  - a. copia autentica del documento comprovante il titolo a intervenire e la provenienza patrimoniale dell'immobile, o relativa dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ;
  - b. copia della valutazione preventiva, quando è stata richiesta e rilasciata;
  - c. estratto di mappa e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto

---

d'intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento, nei casi in cui sia richiesto dal Responsabile del procedimento;

- d. documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento nonché degli immobili contermini, a colori e in formato non inferiore a 15 x 10 cm.;
- e. relazione tecnica dell'intervento, compilata secondo l'apposito modello, contenente l'asseverazione del Progettista o dei Progettisti in merito al rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie ed igieniche, ed ai requisiti cogenti; tale asseverazione è resa ai sensi dell'Art. 22 della L.R. n° 6/1995, con gli effetti di cui all'Art. 481 C.P., e, ove del caso, contiene anche esplicitamente, ed ai sensi di legge, l'asseverazione di conformità:
  - alla L. n° 13/1989 modificata ed integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - alla L. n° 10/1991 modificata ed integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
  - alla L. n° 46/1990 modificata ed integrata, sulla sicurezza degli impianti;
  - alla L. n° 447/1995 modificata ed integrata, sulla limitazione dei rumori, per edifici destinati ad attività lavorative;
  - al D. Lgs. 494/96 modificato ed integrato, sulla sicurezza dei cantieri;
  - ai requisiti cogenti del presente R.E..

4. Nei casi qui di seguito specificamente indicati, quando il tipo di intervento li renda necessari, il titolare dovrà inoltre acquisire ed allegare alla richiesta i seguenti documenti:

- a. modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti;
- b. calcolo, secondo l'apposito modello, del contributo per il rilascio del permesso di costruire relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di disinquinamento e di ripristino, nei casi previsti dalla L. n° 10/1977;
- c. calcolo, secondo l'apposito modello, del contributo per il rilascio del permesso di costruire afferente il costo di costruzione, nei casi previsti dalla L. n° 10/1977;
- d. domanda di autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue, ai sensi dell'Art. 25 della L.R. n° 7/1983, per interventi che comportino nuovi scarichi fognari di progetto, nel rispetto del Piano Regolatore delle Acque, e comunque garantendo la piena funzionalità del sistema idraulico;
- e. domanda di autorizzazione regionale allo scarico in atmosfera, ai sensi degli Artt. 6 e 15 del D.P.R. n° 203/1988, nel caso in cui sia determinata l'attività produttiva cui l'opera sarà adibita;
- f. domanda di autorizzazione regionale del Servizio Difesa del Suolo, ai sensi del R.D. n° 3267/1923, per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico; OK
- g. relazione geologica e geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di



---

progetto, quando sia specificamente richiesta dalle norme di legge o dagli strumenti urbanistici;

- h. relazione di impatto ambientale di cui all'Art. 6 della L. n° 349/1986, contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/1988, per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.C.M. n° 377/1988 e successive modificazioni ed integrazioni e secondo quanto disposto dalla L.R. 18 Maggio 1999 n.9 modificata ed integrata dalla L.R. 16 Novembre 2000 n.35;
- i. certificato del requisito di operatore agricolo a titolo principale, per la costruzione in zona agricola di nuove abitazioni o di ampliamenti eccedenti il 20% della superficie utile di abitazioni esistenti, e comunque per beneficiare della relativa gratuità del permesso di costruire;
- j. copia del verbale di approvazione del piano di spandimento dei liquami, quando richiesto, per gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici.

- 5. Alla richiesta deve inoltre essere allegata la documentazione di eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta, ecc., diversi da quelli comunali o di altre Amministrazioni acquisibili dallo Sportello Unico, nonché di eventuali atti unilaterali d'obbligo o certificati, quando siano prescritti o richiesti dal Responsabile del Procedimento.
- 6. All'atto della richiesta, viene comunicato al richiedente il numero del protocollo assegnato o numero della pratica edilizia.

### **Art. 13 - Elaborati di progetto**

- 1. Alla richiesta del permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, in due copie nella generalità dei casi, più tutte quelle necessarie per l'ottenimento dei pareri necessari. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti.
- 2. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del Titolare, e la firma ed il timbro professionale del Progettista o dei Progettisti, individuando il responsabile dell'intera opera.
- 3. Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:
  - a. estratto di mappa catastale o estratto del P.R.G., con indicazione della zona d'intervento, ai soli fini identificativi, e con indicazione del fabbricato di progetto, ai fini dell'aggiornamento cartografico;
  - b. planimetria generale dell'intervento, in scala adeguata, con indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato di fatto dell'area e delle aree limitrofe; e con l'indicazione degli edifici di progetto, delle loro altezze e delle loro distanze dalle strade, dai confini di zona e di proprietà e dagli edifici circostanti, e tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
  - c. planimetria, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle

---

alberature e delle sistemazioni del verde e degli altri elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche e di tutti gli altri elementi utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;

- d. piante, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire, quelle da costruire e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
- e. sezioni, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; per interventi sull'esistente, le stesse sezioni indicheranno dettagliatamente le parti da demolire, quelle da costruire e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
- f. prospetti, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
- g. piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale, unità esterne di climatizzazione, caldaie, etc..;
- h. particolari architettonici, in scala adeguata, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente edilizio; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
- i. rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:100 o 1:50, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti; e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'Archivio Comunale;
- j. relazione tecnico-illustrativa di progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate. Tale relazione deve contenere anche le asseverazioni di cui ai precedenti articoli.
- k. progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, e progetti relativi agli impianti tecnici ai sensi della L. n° 46/1990 modificata e integrata, quando richiesti.
- l. elaborati grafici, relazione tecnica ed asseverazioni, relativi al soddisfacimento dei requisiti della L.13/89 e successive modifiche;
- m. altri elaborati, quando specificatamente richiesti dalle norme tecniche di Prg o da strumenti attuativi già approvati.

#### **Art. 14 - Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincolo di tutela**

- 1. Per interventi di recupero per conservazione su edifici vincolati o tutelati, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:

- 
- a. rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
  - b. rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
  - c. rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
  - d. documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
  - e. relazione illustrativa sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture.

#### **Art. 15 - Elaborati di progetto per opere di tipo infrastrutturale**

1. Per interventi relativi ad opere di urbanizzazione primaria o comunque di tipo infrastrutturale, gli elaborati di progetto richiesti, in due copie, riducibili in formato UNI A4, sono:
  - a. estratto di mappa catastale ed estratto del P.R.G., con indicazione della zona d'intervento, ai soli fini identificativi, e con indicazione delle opere in progetto, ai fini dell'aggiornamento cartografico;
  - b. planimetria generale dell'intervento, in scala adeguata, con indicazione quotata delle curve di livello, dei confini, delle strade, dei pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle aree verdi e delle alberature, dei corsi d'acqua, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato dei luoghi di intervento e di quelli limitrofi; con l'indicazione delle opere in progetto, delle loro dimensioni e caratteristiche, delle loro distanze dai confini e dagli edifici, e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento delle opere nel contesto di appartenenza;
  - c. profilo generale delle opere, in scala 1:500, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento come al precedente punto b);
  - d. sezioni quotate, in scala 1:100 o 1:50, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
  - e. particolari costruttivi, in scala 1:50 o 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;
  - f. particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
  - g. illustrazione e certificazioni - anche fornite dal produttore - delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati.

#### **Art. 16 - Controllo dei progetti**

- 
1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali delle opere, siano regolarmente sottoscritti da un Progettista dotato di abilitazione idonea, e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto eventualmente indicato nella valutazione preventiva, e nel P.R.G., nel P.P., in altri eventuali Progetti o Programmi specifici vigenti, nonché nel R.E., per quel tipo di opera.
  2. In particolare, quanto al soddisfacimento progettuale dei requisiti tecnici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal R.E..
  3. Le verifiche di cui ai commi precedenti non entrano nel merito delle misure, dei calcoli e delle singole soluzioni tecniche-progettuali proposte, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del Progettista, che la attesta formalmente sottoscrivendo la Relazione Tecnica.
  4. Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento ha facoltà di convocare una conferenza dei servizi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della L. n° 241/1990, in caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre Amministrazioni. Dei risultati riferisce nella propria relazione di qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento.
  5. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, la C.Q, nei casi ed entro i termini previsti, esprime il proprio parere sulla qualità architettonica.. A seguito dell'eventuale parere della C.Q., ovvero decorso il termine di 60 giorni per la sua acquisizione, il Responsabile del procedimento formula la propria motivata proposta relativa all'emanazione del provvedimento di rilascio del permesso di costruire.

#### **Art. 17 - Controllo su attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente**

1. In conformità alla Delib. G.R. n° 477/1995, sono considerate attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente (e classificate come al R.E., Parte II, Cap. X):
  - a. le attività di tipo produttivo, a carattere artigianale (uso 5.1), a carattere industriale (uso 5.2) ed a carattere agroalimentare (uso 6.5);
  - b. le attività zootecniche, sia aziendali (uso 6.3) che intensive (uso 6.4), compresi gli allevamenti ittici (uso 6.8);
  - c. le attività di servizio specializzate: abitazioni collettive (uso 1.2), attrezzature sociosanitarie (uso 4.6), attrezzature ricettive (uso 4.4), pubblici esercizi (uso 3.2), attrezzature scolastiche (usi 2.1, 2.2 e 4.5), attrezzature per lo spettacolo (uso 4.8), attrezzature sportive e ricreative (uso 4.9), attrezzature terziarie-produttive (uso 5.3) limitatamente al caso dei laboratori di analisi, attrezzature agricole (uso 6.1) limitatamente al caso delle strutture agrituristiche, nonché campeggi e campi nomadi (uso 7.6);
  - d. le attività di servizio agli automezzi (usi 5.1 e 4.10), ivi comprese le autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a cinquanta auto; e le attività artigianali di servizio (uso 3.1) quando trattasi di lavanderia, manipolazione alimenti o attività assimilabili;
  - e. le attività terziarie-commerciali (uso 4.2) aventi Su > 400 mq.; le attività di magazzinaggio e deposito (uso 5.4) quando riguardano articoli sanitari o tossici o pericolosi ai sensi del D.P.R. n° 215/1988; le attività amministrative e direzionali (uso 4.1) quando presentano Su > 300 mq.;

- 
- f. le attività con spazi di lavoro al piano interrato o seminterrato; gli impianti di stoccaggio, trattamento, depurazione e smaltimento dei rifiuti e dei liquami; i cimiteri; gli acquedotti e gli altri impianti tecnologici assimilabili.
2. I progetti di interventi di nuova costruzione e di recupero (comprese le relative varianti), definiti come al R.E., Parte II, Cap. VII e Cap. VIII, per i quali sia obbligatoria la procedura del permesso di costruire, riguardanti le attività di cui al comma precedente, verranno inviati, tramite lo Sportello Unico, all'A.U.S.L. (e/o all'A.R.P.A. per quanto di competenza), al fine di ottenerne il parere previsto, ai sensi dell'Art. 19 della L.R. n° 19/1982 modificata e integrata.
3. L'A.U.S.L. (e/o l'A.R.P.A. per quanto di competenza) si esprime sul merito del progetto sotto il profilo sanitario ed igienico-ambientale, per la tutela dell'ambiente e della salute. Il relativo parere è espresso entro sessanta giorni dal ricevimento; in caso contrario, alla scadenza del termine, la richiesta di permesso di costruire può essere inoltrata, ma il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L. (e/o dall'A.R.P.A. per quanto di competenza) è comunque condizione per il rilascio del permesso di costruire.

#### **Art. 18 - Rilascio e ritiro**

1. Il Responsabile del procedimento, entro sessanta giorni dalla presentazione della richiesta, cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello Sportello Unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri ASL e VVFF, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
2. Il Responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di sessanta giorni, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di sessanta giorni.
3. Il termine di sessanta giorni può essere interrotto una sola volta nel caso in cui il Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per intero e una sola volta, dalla ricezione della documentazione integrativa.
4. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, il Dirigente dello Sportello Unico, qualora non vengano rilasciati entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater della legge 7 agosto 1990, n.241, e successive modificazioni.
5. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

- 
6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Dirigente entro quindici giorni dalla proposta del Responsabile del Procedimento, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente R.E.
  7. Il permesso viene rilasciato con allegata una copia degli elaborati approvati, e con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, per un ulteriore anno massimo, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non seguita.
  8. Il permesso può contenere eventuali prescrizioni di carattere architettonico e/o normativo.
  9. Il permesso deve essere ritirato entro sessanta giorni dalla notifica dell'approvazione; in presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, e su richiesta dell'interessato, il Dirigente può prorogare tale termine per un periodo massimo di centoottanta giorni dalla data della notifica.
  10. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.
  11. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso.

#### **Art. 19 - Decadenza**

1. Apposita procedura di decadenza ed archiviazione del permesso di costruire viene attivata nei seguenti casi:
  - a. mancato ritiro del permesso entro il termine prescritto;
  - b. mancati inizio ed ultimazione dei lavori entro i termini prescritti;
  - c. entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche-edilizie, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati nei termini prescritti;
  - d. annullamento del permesso di costruire per mancanza di legittimità derivante da vizi procedurali o da dichiarazioni false o incomplete contenute nella documentazione o negli atti tecnici del progetto.
2. La decadenza viene dichiarata dal Dirigente Tecnico con apposito atto, su proposta del Responsabile del Procedimento, e notificata agli interessati.
3. In caso di decadenza del permesso di costruire per scadenza dei termini di ultimazione dei lavori, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso di costruire per la parte di opera non ultimata.

#### **Art. 20 - Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme di attuazione del P.R.G., del P.P. di attuazione, di altri

---

Piani o Programmi di settore, o a quelle del R.E., può essere rilasciata esclusivamente per edifici od impianti pubblici e di interesse pubblico, ed a condizione che la deroga non comporti modifiche ai piani infraregionali e regionali.

2. Il permesso di costruire in deroga è rilasciato dal Dirigente previa deliberazione del Consiglio Comunale.
3. Ai fini del permesso di costruire in deroga, si intende per edificio o impianto pubblico o di interesse pubblico, ogni edificio o impianto di interesse pubblico qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla Pubblica Amministrazione nello svolgimento delle sue funzioni.
4. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nelle Leggi n° 1089/1939, n° 1497/1939, n° 431/1985 e n° 394/1991.
5. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di destinazioni d'uso ammissibili, di altezza e di distanza tra i fabbricati e dai confini, di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7,8,9 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444

#### **Art. 21 - Pubblicità e richiesta di riesame**

1. Chiunque può prendere visione presso lo Sportello unico dell'edilizia dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
2. Il rilascio del permesso di costruire fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, e non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

#### **Art. 22 - Trasferimento**

1. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del Titolare, purchè ne abbiano i requisiti; i quali a tale scopo dovranno richiederne al Dirigente il cambio di intestazione, allegando copia autentica del documento comprovante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento. Tale trasferimento si configura come semplice volturazione, e non comporta alcuna altra modifica all'atto del permesso di costruire.

#### **Art. 23 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire afferente agli oneri di urbanizzazione**

1. Il contributo per il rilascio del permesso di costruire afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è dovuto, per la realizzazione delle opere, in applicazione della L. n° 10/1977 e della L.R. n° 31/2002, le quali ne stabiliscono anche i casi di parziale o totale esenzione. La ricevuta del pagamento del contributo va consegnata all'atto del ritiro del permesso, fatta salva la possibilità di rateizzazione, secondo quanto deliberato dall'organo competente, previa presentazione di idonea fidejussione.
2. La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare e per la zona in cui si colloca, della relativa tabella parametrica vigente alla data di presentazione della richiesta

---

del permesso di costruire.

3. Entro il 30/4 di ogni anno, o comunque nei termini di Legge, il Comune, con deliberazione dell'organo competente, provvede all'aggiornamento dei valori contenuti in tali tabelle, sulla base dell'indice revisionale per i costi delle opere edilizie determinato dalla Regione.
4. Lo schema di calcolo del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria comprende anche la specifica degli oneri necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché di quelli necessari alla risistemazione dei luoghi ove ne siano state alterate le caratteristiche.

#### **Art. 24 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire afferente al costo di costruzione**

1. Il contributo per il rilascio del permesso di costruire afferente al costo di costruzione è dovuto, per la realizzazione delle opere, in applicazione della L. n° 10/1977 e della L.R. n° 31/2002, le quali ne stabiliscono anche i casi di esenzione. Il pagamento del contributo è dovuto all'atto del ritiro del permesso di costruire, fatta salva la possibilità di rateizzazione.
2. La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare, della relativa tariffa vigente alla data di presentazione della richiesta del permesso.

#### **Art. 25 - Vigilanza sui permessi di costruire**

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello unico verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire, secondo le seguenti modalità:
  - Sorteggiando, con cadenza mensile, i controlli da effettuare sui permessi di costruire rilasciati nel mese precedente.
  - Tale sorteggio individua almeno il 20% delle pratiche.
  - I controlli vengono effettuati da personale dell'UTC a partire dal mese successivo al sorteggio.
2. Qualora si riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.



---

**Capitolo V**  
**DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

**Art. 26 - Opere sottoposte a denuncia di inizio attività**

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a Denuncia di Inizio Attività i seguenti interventi
  - a. gli interventi di manutenzione straordinaria;
  - b. gli interventi di risanamento conservativo e restauro su tutti gli edifici ad eccezione di quelli sottoposti a Permesso di costruire;
  - 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 DLgs 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 su tutti gli edifici ad eccezione di quelli sottoposti a Permesso di costruire;
  - 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;
  - 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 modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli artt. 18 e 19 della L.R.31/02;
  - 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. le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dalla lettera g.6) dell'Allegato alla legge regionale 31/2002;
  - m. i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola;
  - n. nuove costruzioni se esplicitamente previsto da strumenti urbanistici attuativi.
2. Ove previsto, l'inizio dei lavori è subordinato alla corresponsione dei relativi oneri, pena la notifica all'interessato di non effettuare i lavori.

---

## **Art. 27 - Modalità e controllo**

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, accompagnata dagli elaborati progettuali richiesti e da una 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 RE, ai requisiti cogenti e alla valutazione preventiva, ove acquisita.
2. Tale denuncia comprende sempre:
  - a. gli elaborati grafici indicanti, esaurientemente ed in scala appropriata, le opere da eseguirsi;
  - b. la relazione tecnica dell'intervento, che ne asseveri il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie, nonché delle norme di igiene e di sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, come pure degli Indirizzi di qualità architettonica.
3. Quando l'intervento riguarda opere strutturali, la dichiarazione comprende anche gli estremi della denuncia delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando presenti;
4. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, in conformità alla Delib. G.R. n° 477/1995, all'asseverazione deve essere allegata documentazione per richiesta parere A.U.S.L. circa gli aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
5. Quando l'intervento è oneroso la DIA, pena la nullità della stessa, deve comprendere il calcolo del relativo contributo di costruzione.
6. L'asseverazione è resa ai sensi della L. n° 241/1990 e per gli effetti dell'Art. 2 della L. n° 537/1993; pertanto il Tecnico che la sottoscrive assume la qualità di persona che esercita un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli Artt. n° 359 e n° 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere, il Comune ne darà comunicazione al competente Ordine o Collegio professionale, per quanto di competenza.
7. Entro sessanta giorni dalla presentazione dell'asseverazione, ai sensi della L. n° 241/1990, il Responsabile S.U.E., sulla base dell'istruttoria tecnica effettuata dagli Uffici competenti, può contestare all'interessato l'ammissibilità e la rispondenza dell'asseverazione stessa; disponendo, con apposito provvedimento, la sospensione dell'attività e, ove del caso, la regolarizzazione o la rimessa in pristino entro un termine definito.
8. Qualora la DIA venga utilizzata per un'anticipata e parziale esecuzione di opere che fanno parte di un programma edilizio più ampio, sottoposto o da sottoporre a richiesta di permesso di costruire, durante la validità o in attesa della stessa, tali opere dovranno comunque essere considerate tutte facenti parte del permesso di costruire al fine del calcolo degli oneri, e non condizioneranno il rilascio dello stesso.
9. La denuncia di inizio attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione lavori, come pure trasmettere la scheda tecnica descrittiva delle opere, che vale come certificato di conformità edilizia, se ed in quanto regolarmente asseverata.
10. 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.

11. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale stessa, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14 quater, della legge 7 agosto 1990, n.241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
12. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
13. Il Responsabile S.U.E. o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
14. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

#### **Art.28 - Sanatoria per opere realizzate in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività**

1. Nel caso in cui l'intervento edilizio sia realizzato in assenza o in difformità dalla DIA, ma risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile possono chiedere ed ottenere la sanatoria, versando la sanzione dovuta, Per gli interventi onerosi è dovuto altresì il contributo di costruzione. La modulistica e gli elaborati di progetto da presentare sono gli stessi prescritti in via ordinaria per la DIA.

#### **Art.29 - Vigilanza sulle denunce di inizio attività**

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello unico verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione alla denuncia di inizio attività, secondo le seguenti modalità:
  - Vengono sorteggiati, con cadenza mensile, i controlli da effettuare sulle DIA ricevute. Tale sorteggio individua almeno il 30% delle pratiche.
  - I controlli, effettuati 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, vengono effettuati da personale dell'UTC a partire dal mese successivo al sorteggio.
2. Qualora si riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel

---

permesso, il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

## **Capitolo VI**

### **DELLE OPERE COMUNALI**

#### **Art. 30 - Opere pubbliche di competenza comunale**

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dal competente Organo comunale, senza obbligo di rilascio di permesso di costruire.
2. Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dal R.E. per il rilascio di permesso di costruire, e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi.
3. Il Responsabile del procedimento effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al R.E., salvi i casi di variante immediata disposti dalla legislazione vigente per l'esecuzione delle opere pubbliche e, qualora lo ritenga opportuno, acquisisce il parere della Commissione.

---

## Capitolo VII

### DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

#### **Art. 31 - Comunicazione di inizio lavori**

1. Il Titolare di permesso di costruire deve comunicare al Responsabile S.U.E. la data di inizio dei lavori utilizzando l'apposito modello.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono sempre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili, della direzione dei lavori, dell'esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata per iscritto al Responsabile S.U.E. entro quindici giorni.
3. Nella comunicazione occorre anche menzionare, ove del caso, data e numero di protocollo della comunicazione di denuncia delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti.
4. Nei casi in cui ciò sia espressamente richiesto nel provvedimento di permesso di costruire, prima dell'inizio lavori, il Titolare deve presentare al Responsabile S.U.E. richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita dagli Uffici tecnici comunali entro trenta giorni dalla richiesta. Trascorso detto termine, i lavori possono avere inizio.

#### **Art. 32 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.U.S.L. ai sensi del D.P.R. n° 164/1956, del D.L. n° 626/1994 e del D.Lgs. 494/96 modificati e integrati. A tal fine, il Titolare del permesso di costruire deve comunicare l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, se questo non è già comunicato con l'inizio dei lavori.
2. Copia del permesso di costruire (o della DIA) e degli elaborati di progetto approvati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso o della DIA, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere.
4. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al permesso di costruire, o alla DIA, ed alle norme vigenti in materia.
5. Se le visite di controllo accertano che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

#### **Art. 33 - Condizione del cantiere e pubblica incolumità**

- 
1. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti al minimo gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
  2. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n° 164/1956, del D.L. 626/94 e del D. lg. n° 494/1996 in attuazione della Dir. CEE 92/57 per le prescrizioni minime di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri, deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.
  3. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.
  4. Per l'occupazione di suolo pubblico, il Titolare deve presentare, al Responsabile dell'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. Il permesso è rinnovabile, soggetto a tassazione, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo le norme del D.L. n° 507/1993 e la relativa classificazione territoriale comunale. In sede stradale, è richiesto il rispetto del D. Lg. n° 285/1992.
  5. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

#### **Art. 34 - Ritrovamenti archeologici**

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

#### **Art. 35 - Varianti essenziali a permessi di costruire rilasciati**

1. Le varianti essenziali a permessi di costruire rilasciati, devono essere richieste al Responsabile S.U.E. prima dell'inizio dei lavori.
2. Le varianti essenziali sono quelle che riguardano i casi previsti dall'Art. 23 della L.R. n° 31/2002, modificata e integrata, e comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di

---

quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine lavori.

3. Le procedure per la richiesta, l'esame ed il rilascio dei permessi a dette varianti, sono disciplinate in analogia a quanto disposto agli articoli precedenti per le richieste di permesso di costruire

#### **Art. 36 - Varianti non essenziali**

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 comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti dall'art. 23, comma 1, lettere b), c) e d) della LR31/2002
2. La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere le dichiarazioni del progettista previste per la presentazione di una DIA.
3. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

---

**Capitolo VIII**  
**DELLA CONCLUSIONE DELLE OPERE**

**Art. 37 - Proroga del termine di fine lavori**

1. Per motivi di forza maggiore, cioè imprevedibili ed inevitabili, estranei alla responsabilità del Titolare, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, il termine di fine lavori indicato nell'atto di permesso di costruire, o DIA, può essere prorogato, prima della scadenza, con apposito provvedimento dell'Autorità comunale competente.
2. La proroga può essere richiesta dal Titolare del permesso di costruire, o DIA, documentando i motivi sopravvenuti a ritardare i lavori.
3. La proroga può essere concessa, una sola volta, per un periodo massimo di un anno, dalla data di scadenza del permesso di costruire, o DIA.

**Art. 38 - Scheda tecnica descrittiva**

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relativi allo stesso. La scheda tecnica deve inoltre essere completa con le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti obbligatori.
2. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni se previsti dalla legge.
3. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'art. 481 del Codice penale, da un professionista abilitato.

**Art. 39 - Comunicazione di fine lavori**

1. Per tutte le opere eseguite con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, nei trenta giorni successivi alla fine dei lavori, nel rispetto del termine fissato, salvo nuova richiesta per le opere non realizzate, deve essere comunicata al Responsabile S.U.E., in forma documentabile, la fine dei lavori.
2. La comunicazione di fine lavori, redatta in base all'apposito modello, deve essere firmata dal Titolare, dal Direttore dei lavori e dall'Impresa esecutrice. Ove del caso, contiene anche l'indicazione del Collaudatore incaricato.



---

**Art. 40- Verifica di conformità dell'opera eseguita e rilascio del certificato di conformità edilizia**

1. Entro quindici giorni dalla comunicazione di fine lavori deve essere richiesto il rilascio del certificato di conformità edilizia. Ai fini di tale richiesta vengono allegati i seguenti documenti, quando necessari:
  - a. certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
  - b. certificato finale di prevenzione incendi, o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
  - c. richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
  - d. tre copie della scheda tecnica descrittiva delle unità immobiliari realizzate, debitamente sottoscritte dal Titolare, dal Progettista e, anche ai fini della responsabilità di cui all'Art. 481 del C.P., dal Direttore dei lavori;
  - e. dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della Legge n.13/1989, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - f. dichiarazione dell'Installatore, completa di allegati, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 46/1990, sulla conformità degli impianti tecnologici;
  - g. dichiarazione del Tecnico, completa di allegati e progetto, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 10/1991, sul contenimento dei consumi energetici;
  - h. dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 447/1995, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
  - i. autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni del D.L. n° 152/99 e s.m.i. e Deliberazione della Giunta Regionale n° 1053 del 09/06/2003;
  - j. autorizzazione allo scarico in atmosfera, secondo le disposizioni del D.P.R. n° 203/1988, quando richiesto;
  - k. richiesta di autorizzazione all'esercizio dell'impianto ascensore, ai sensi del D.P.R. n° 616/1977 modificato e integrato, o, nelle more del rilascio, dichiarazione di conformità dell'Installatore;
  - l. ogni altro documento eventualmente richiesto da specifiche norme nazionali o regionali;
  - m. documentazione fotografica dell'opera eseguita.
2. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4 dell'art.21 della L.R. 31/2002, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.
3. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della richiesta del certificato di conformità edilizia, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli

---

articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n.241. Il Responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, può richiedere documenti integrativi non a disposizione dell'Amministrazione o che non possono essere acquisiti autonomamente. LA richiesta interrompe il termine previsto per il rilascio del certificato; tale termine ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento delle integrazioni.

4. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo Sportello unico per l'edilizia entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati.
5. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto, quella relativa all'esecuzione, nonché l'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche ritenute opportune in ordine al rispetto dei requisiti cogenti del R.E. ed alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto ed agli atti amministrativi, nonché a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.
6. 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.
7. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.
8. Tale certificato attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio. Esso può essere rilasciato con riferimento all'intera unità edilizia o anche per singole unità immobiliari e/o parti accessorie inerenti.
9. Esso vale altresì come certificato di agibilità, di cui agli art. 24-25 del D.P.R. n° 380/2001.
10. Nel caso di inutile decorso del termine di novanta giorni dalla richiesta, o dal ricevimento delle integrazioni, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.

---

## Capitolo IX

### DELLE PRESCRIZIONI TECNICHE

#### **Art. 41 - Definizioni degli interventi e dei parametri urbanistico-edilizi**

1. Nella applicazione del R.E., la valutazione, il controllo e la verifica dei progetti, degli interventi e delle opere edilizie si effettua con riferimento alle definizioni degli interventi e dei parametri urbanistico-edilizia contenute nella Parte II dello stesso R.E..
2. Analogamente il Comune farà ricorso alle medesime definizioni nello svolgimento di ogni altra operazione tecnico-amministrativa di sua competenza, salva diversa esplicita disposizione.
3. Nei casi in cui il P.R.G. vigente contenga definizioni differenti e/o aggiuntive, queste però prevalgono ai fini dell'attuazione del P.R.G. stesso, e, ove del caso, per l'applicazione del relativo regime di salvaguardia.

#### **Art. 42 - Esigenze, requisiti e prestazioni tecniche**

1. Tutte le opere edilizie, per le diverse categorie di appartenenza, devono rispondere a requisiti tecnici oggettivi e misurabili, stabiliti dal R.E., in riferimento alle diverse esigenze riconosciute per le opere stesse, prescindendo dalle modalità di esercizio delle attività ivi insediate o insediabili.
2. I requisiti di cui al comma precedente sono tutti contenuti nella Parte III, "Requisiti tecnici e prestazioni degli edifici".
3. Sono definiti cogenti i requisiti obbligatori, nell'ambito del rispettivo campo d'applicazione, per le diverse categorie di opere, in quanto essenziali per la resistenza, la sicurezza, l'igiene ambientale, la fruibilità, l'accessibilità, la protezione dal rumore, il risparmio energetico, la durevolezza, la qualità morfologica e la gestione delle opere.
4. Nella Parte III il R.E. fornisce la classificazione dei requisiti precisando, a seconda del tipo e della destinazione dell'immobile:
  - a. gli obiettivi per la progettazione degli interventi, in termini di: esigenze da soddisfare, definizione dei requisiti, campi di applicazione;
  - b. le prestazioni richieste agli interventi, in termini di: livelli di prestazione, metodi di verifica, eventuali prove sperimentali.
5. Ai fini delle asseverazioni, del rilascio del permesso di costruire e del certificato di conformità edilizia, deve essere garantito il soddisfacimento dei requisiti cogenti, qualora le relative specifiche di prestazione indichino un livello minimo, ovvero facciano riferimento a norme vigenti, pertinenti allo specifico intervento. In caso contrario, le indicazioni contenute nella proposizione esigenziale del requisito, saranno utilizzate quale riferimento metodologico ed obiettivo di progettazione, senza che ciò imponga livelli di soddisfacimento e di metodi di verifica del requisito stesso.
6. Nei casi di interventi edilizi (sull'esistente) che riguardino solo una porzione (un sottosistema ambientale o una componente tecnologica) di un'unità edilizia o immobiliare, le norme prestazionali del R.E. si applicano solo alla parte che è oggetto di intervento, fatte salve le ulteriori esigenze di adeguamento strettamente correlate.

---

#### **Art. 43 - Indirizzi di qualità architettonica**

1. I progetti delle opere devono inoltre rispondere a indicazioni e prescrizioni relative alla qualità formale, compositiva ed estetica, delle opere stesse, ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale di appartenenza.
2. Tutte le indicazioni e prescrizioni di cui al primo comma sono contenute negli Indirizzi di qualità Architettonica predisposti dalla C.Q.
3. La rispondenza delle opere agli Indirizzi di qualità architettonica, viene valutata dalla C.Q in sede di formulazione del parere sui progetti.
4. Per le colorazioni degli elementi di finitura esterna dei fabbricati si dovrà far riferimenti all'Abaco del Colore disponibile presso lo Sportello Unico per l'Edilizia.

#### **Art. 44 - Progetti e programmi per settori specifici**

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, l'Organo comunale competente, ove del caso sentita la C.Q., approva appositi strumenti progettuali, di piano e di programma, per settori specifici, ed in particolare:
  - a. per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
  - b. per le zone oggetto di recupero integrato e di riqualificazione urbana;
  - c. per le zone verdi e le alberature;
  - d. per i servizi pubblici;
  - e. per gli usi compatibili (ex Art. 2 L.R. 46/1988 modificata e integrata);
  - f. per l'arredo urbano ed il colore;
  - g. per la viabilità, i trasporti e la circolazione urbana;
  - h. per il commercio ed i pubblici esercizi;
  - i. per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - j. per il risanamento acustico e il contenimento del rumore;
  - k. per la tutela ecologica del territorio;
  - l. per la protezione civile;
  - m. per le attività estrattive.
2. Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici ed al R.E., anche alle prescrizioni tecniche relative, in quanto applicabili. Tale verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali competenti, è preliminare alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti.

---

#### **Art. 45 - Manutenzione delle aree e delle costruzioni**

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

#### **Art. 46 - Tolleranza esecutiva**

1. In tutti i casi in cui le opere eseguite, a norma degli strumenti urbanistici e del R.E., sono sottoposte a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa, nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di conformità edilizia, una tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza è pari all'1% nelle misure sul piano orizzontale, ed al 2% nelle misure sul piano verticale, e comunque non oltre cm 30 in valore assoluto. §Sono comunque ammessi scostamenti fino a cm.5, in valore assoluto.
2. La tolleranza di cui al comma precedente non è ammessa quando lo scostamento avviene in violazione di diritti di terzi o in violazione di valori limite fissati da norme di legge.

#### **Art. 47 - Allineamenti**

1. In base alle risultanze della visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote planimetriche e altimetriche, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse, possono essere prescritti allineamenti diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati. Tale prescrizione è contenuta nel verbale della visita di controllo e riportata negli elaborati grafici di progetto.

#### **Art. 48 - Numeri civici**

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

---

**Art. 49 - Cartelli ed apparecchi di pubblico interesse**

1. Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai Titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi della L. n° 1089/1939 e della L. n° 1497/1939.

---

**Capitolo X**  
**DELLE DISPOSIZIONI FINALI**

**Art. 50 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

1. L'entrata in vigore del presente R.E., è stabilita dalla data di esecutività della relativa delibera di approvazione. Da tali data, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente R.E. sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio.

**Art. 51 - Validità ed efficacia**

1. Dalla data di entrata in vigore, il R.E. assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni aspetto delle opere edilizie e del processo di intervento che ne costituiscono l'oggetto.
2. Per l'adeguamento a norme ed indicazioni nazionali, regionali o infraregionali, il R.E. verrà sottoposto a periodica revisione; le varianti eventualmente necessarie saranno apportate tempestivamente, mediante la completa ristestura del R.E. in forma di testo coordinato. Esso resta in vigore sino all'approvazione del RUE secondo quanto previsto dalla L.R. 20/2000.
3. Per tutto quanto riguarda le procedure amministrative, il R.E. è integrato dalle disposizioni - in quanto compatibili - contenute nello Statuto comunale e nei relativi Regolamenti di attuazione, ai sensi del D.Lgs. n° 267/2000.

**Art. 52 - Richiesta in sanatoria**

1. Nei casi di richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/01, ove ricorrano le condizioni di legge, la richiesta può essere presentata al Responsabile S.U.E., secondo le procedure del R.E..
2. Alla richiesta debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto:
  - a. relazione descrittiva dell'intervento, con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
  - b. elaborati grafici nei quali siano evidenziate con distinta grafia le opere preesistenti regolarmente eseguite, e le opere eseguite in difformità;
  - c. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.
3. Sulla richiesta di sanatoria il Dirigente del Settore, eventualmente sentita la C.Q., si pronuncia entro sessanta giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi rifiutata.
4. Nei casi di realizzazione abusiva di opere di minore entità, classificabili come manutenzione straordinaria e/o opere interne od esterne che non comportino modifiche della sagoma né delle

---

superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, purché non riguardino immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 29/10/1999 n°490, e purché venga regolarmente asseverato, nei casi richiesti, il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza, dette opere abusive si ritengono sanate a tutti gli effetti quando siano trascorsi dieci anni dalla ultimazione delle relative opere.

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

#### **Art. 53 - Dichiarazione di inabitabilità**

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

#### **Art. 54 - Utilizzazione abusiva**

1. Il titolare che abita, usa o consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare priva del certificato di conformità edilizia o della Scheda tecnica descrittiva asseverata o di equivalente dichiarazione di abitabilità o usabilità o di altra licenza d'uso, è perseguibile ai sensi dell'Art. 221 del R.D. n° 1265/1934.
2. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Responsabile S.U.E. indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.

#### **Art. 55 - Riferimento normativo generale**

1. Per tutto quanto non diversamente previsto dal R.E. in materia di procedimento amministrativo, sua organizzazione e relative responsabilità, partecipazione e diritto di accesso, si applicano le norme di cui alla L. n° 241/1990, fatti salvi lo Statuto e gli altri Regolamenti comunali.

#### **Art.56 - Sanzioni**

1. Alle violazioni delle norme del R.E., si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali, previste dal DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.
2. Con deliberazione dell'Organo competente, il Comune stabilisce l'entità delle sanzioni amministrative pecuniarie da applicarsi con riferimento ai diversi tipi di violazione del R.E..



---

## II - DEFINIZIONI, PARAMETRI E INTERVENTI

### *Capitolo I*

#### **DEI PARAMETRI URBANISTICI**

##### **Art. 1 - Centro abitato**

1. Il perimetro di un centro abitato è quello che risulta delimitato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, anche ai fini dell'applicazione del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada.

##### **Art. 2 - Territorio urbanizzato**

1. Il perimetro di un territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato dal P.R.G. vigente, anche ai fini dell'applicazione della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata. Coincide con il "centro edificato" di cui all'Art. 18 della L. n° 865/1971.

##### **Art. 3 - Comparto urbanistico di attuazione**

1. Il comparto urbanistico di attuazione è la porzione di territorio destinata all'attuazione di un intervento urbanistico preventivo, pubblico o privato. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, edificate e non.
2. Il comparto, in generale, comprende, al suo interno:
  - la superficie per opere di urbanizzazione primaria,
  - la superficie per opere di urbanizzazione secondaria,
  - la superficie fondiaria.
3. Inoltre, ove del caso, il comparto può comprendere, al suo interno:
  - la superficie per opere di urbanizzazione generale,
  - la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto.
4. Ai fini della sua attuazione, il comparto è sempre delimitato da un perimetro continuo, o da più perimetri continui individuanti parti disgiunte.

##### **Art. 4 - Superficie territoriale (ST)**

1. La superficie territoriale ST è la superficie complessiva lorda di un comparto urbanistico di

---

attuazione. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione territoriale o l'indice di densità territoriale, o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

#### **Art. 5 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)**

1. La superficie per opere di urbanizzazione primaria U1 è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono:
  - strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
  - piazze e parcheggi pubblici (P1);
  - percorsi e spazi pedonali attrezzati;
  - piste ciclabili;
  - verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
  - fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere;
  - impianti di depurazione e smaltimento;
  - barriere di protezione dal rumore;
  - reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, teleriscaldamento, e simili;
  - sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
  - spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
  - spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
  - altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento.
3. Alla superficie U1 si applica lo standard delle opere di urbanizzazione primaria. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 46 della L.R. n°47/1978 modificata e integrata.

#### **Art. 6 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)**

1. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso sociale.
2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
  - asili nido e scuole materne;

- 
- scuole dell'obbligo elementari e medie;
  - mercati pubblici (permanenti o periodici) di quartiere;
  - uffici di delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
  - chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  - centri civici e sociali;
  - attrezzature culturali, ricreative e sanitarie di quartiere;
  - spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
  - parcheggi pubblici (P2).
3. Alla superficie U2 si applica lo standard delle opere di urbanizzazione secondaria. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune nella misura corrispondente allo standard prescritto; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 46 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

#### **Art. 7 - Standards urbanistici**

1. Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2). Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento e di zona, dagli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi di legge.

#### **Art. 8 - Superficie per opere di urbanizzazione generale**

1. La superficie per opere di urbanizzazione generale è la somma di tutte le superfici destinate ad infrastrutture ed attrezzature tecniche, funzionali e sociali, che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate invece ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale.

#### **Art. 9 - Potenzialità edificatoria**

1. Si definisce potenzialità edificatoria di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti. Essa può essere espressa in superficie o in volume, definiti come nel R.E, oppure in altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi.
2. La completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi degli strumenti vigenti su di un'area, ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi.
3. Ai fini del calcolo della PE di un'area, non vengono presi in considerazione i frazionamenti che siano stati effettuati in contrasto con le norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento del frazionamento stesso.

---

#### **Art. 10 - Carico urbanistico (CU)**

1. Si definisce carico urbanistico CU di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale CU si valuta applicando i relativi standards delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.
2. E' pertanto aumento del CU, l'aumento dei parametri dimensionali e/o del numero di unità immobiliari; come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma 1, semprechè tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. o più del 30% della superficie utile SU dell'unità immobiliare.

#### **Art. 11 - Categoria e classe catastale**

1. Categoria catastale e classe catastale sono attribuzioni delle singole unità immobiliari (particelle catastali) operate dal Catasto (edilizio e rurale) a fini di perequazione fiscale, secondo quanto previsto dal D.M. 6/11/1984, e precisamente:
  - la categoria, è l'attributo che ne indica le caratteristiche fisiche intrinseche;
  - la classe, è l'attributo che ne indica il livello di redditività economica.

#### **Art. 12 - Capacità insediativa (CI)**

1. Si definisce capacità insediativa CI di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 30 mq. di superficie utile SU, oppure di un abitante ogni 100 mc. di volume utile VU. Risulta pertanto espresso dalle seguenti formule:  $CI = SU/30$  ;  $CI = VU/100$
2. Valori diversi della CI si applicano solo nei casi espressamente indicati dagli strumenti urbanistici vigenti, nonché dall'Art. 13 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

#### **Art. 13 - Superficie fondiaria (SF)**

1. La superficie fondiaria SF è la superficie di un lotto direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un lotto su cui già insistono edifici, al netto di eventuali superfici individuate per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione fondiaria o l'indice di densità fondiaria, o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

#### **Art. 14 - Unità minima di intervento (UM)**

1. L'unità minima d'intervento UM è la minima ST oppure la minima SF, stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti, come condizione necessaria affinché sia ammesso effettuare l'intervento urbanistico-edilizio sulla superficie stessa.

- 
2. Qualora la UM risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità, fatta salva la facoltà di iniziativa che compete alla rappresentanza dei tre quarti del valore degli immobili.
  3. L'obbligo di rispettare la UM non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari.

**Art. 15 - Area dell'insediamento**

1. Si definisce area dell'insediamento, la superficie fondiaria SF di un insediamento all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, delimitata da opere di recinzione e/o come tale individuata catastalmente o progettualmente.
2. La misura della area si utilizza, nei casi di cui al comma 1, per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

---

## *Capitolo II*

### **DEGLI INTERVENTI URBANISTICI**

#### **Art. 16 - Interventi urbanistici preventivi**

1. Gli interventi urbanistici preventivi sono quelli disposti, per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), mediante gli strumenti attuativi di dettaglio e cioè:
  - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
  - Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P);
  - Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
  - Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.);
  - Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.);
  - Programmi di recupero urbano (P.R.U.);
  - Programmi di riqualificazione urbana (P.R.U.).
2. I contenuti dei piani urbanistici di dettaglio di cui al comma precedente, i loro elaborati costitutivi, le relative procedure di formazione ed approvazione, ed i tempi di attuazione, sono stabiliti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, nonchè dal P.R.G., nei casi di legge. Si applicano inoltre le norme del R.E., in quanto compatibili.

#### **Art. 17 - Richiesta di intervento urbanistico**

1. Per gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata, il proponente presenta al Sindaco la richiesta di intervento ai sensi della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.
2. Tale richiesta deve contenere le generalità e la titolarità del Richiedente, l'abilitazione del Progettista e l'elenco degli allegati che costituiscono il piano urbanistico di dettaglio. Salvo diversa indicazione del P.R.G., gli allegati minimi richiesti sono quelli di cui all'Art. 49 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.
3. La loro esecuzione è comunque subordinata alla stipula della relativa convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore, ed alla relativa trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

#### **Art. 18 - Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione**

1. I perimetri dei comparti urbanistici di attuazione, entro i quali si applica un piano urbanistico di dettaglio, sono graficamente individuati dal P.R.G..
2. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo qualora le indicazioni grafiche del P.R.G. riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali

---

ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio, nel limite massimo del 5% della superficie territoriale.

3. Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di P.R.G., ai sensi dell'Art. 15 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

#### **Art. 19 - Unità minima di intervento urbanistico**

1. I comparti urbanistici di attuazione individuati dal P.R.G. ai fini dell'intervento urbanistico preventivo, debbono essere considerati unità minime di intervento. Per la loro attuazione, è sempre prescritta la elaborazione e l'approvazione di un progetto completo ed unitario, salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.
2. Sulla base del progetto approvato, i comparti urbanistici di attuazione possono essere attuati per parti, attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto ed inserito quale parte integrante della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.

#### **Art. 20 - Aree destinate agli standards urbanistici**

1. Le aree destinate agli standards urbanistici sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno del comparto urbanistico di attuazione.
2. Nei casi in cui lo strumento urbanistico, lo preveda, tali aree possono anche essere reperite al di fuori dei comparti urbanistici di attuazione purché in conformità alle previsioni del P.R.G. stesso, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno degli stessi almeno gli standards relativi ai parcheggi pubblici e al 50% del Verde Pubblico Attrezzato..
3. Nei casi in cui il P.R.G. lo prevede, quando trattasi di zona territoriale omogenea di tipo B o di altra zona di completamento assimilabile, ai sensi dell'Art. 13 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, la cessione delle aree destinate agli standards urbanistici può essere sostituita dal pagamento di un corrispondente onere monetario stabilito, per i vari casi, dall'apposita Deliberazione Consiliare, e destinato al fondo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 21 - Iniziativa dei proprietari**

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa privata ed i Piani di Recupero di iniziativa privata, sono promossi solidalmente e pro-quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nel relativo CA, i quali, preventivamente autorizzati, propongono il progetto di Piano alla approvazione comunale.
2. In caso di disaccordo fra i proprietari, è data facoltà di iniziativa, per la promozione, ai proprietari di aree e di edifici che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili compresi nel CA, salvo quanto precisato dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso i promotori dovranno comunque, nella proposta di Piano, fare salvi i diritti reali degli altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie.
3. I proponenti attueranno il Piano per le quote di loro competenza; sulle restanti parti, in caso di perdurante inerzia dei proprietari, si procederà con interventi sostitutivi.

---

## **Art. 22 - Inerzia dei proprietari**

1. In caso di inerzia dei proprietari nella formazione e/o attuazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, le procedure di intervento sostitutivo, previste dalla legge, risultano come di seguito specificato.
2. Nel caso di inerzia nella formazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata (facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A.), il Comune può procedere alla adozione del Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa pubblica, per il medesimo comparto, secondo quanto previsto dall'Art. 25 della L.R. n° 47/1978 e dall'Art. 28 della L. n° 457/1978.
3. Nel caso di inerzia nell'attuazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata (facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A.), il Comune può procedere, nei confronti dei proprietari inadempienti, all'attuazione pubblica delle previsioni del Piano, secondo quanto previsto dall'Art. 23 della L. n° 1150/1942, dall'Art. 13 della L. n° 10/1977 e dall'Art. 28 della L. n° 457/1978.
4. Nel caso di inerzia di una parte dei proprietari nell'attuazione di un piano di iniziativa privata. Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.

## **Art. 23 - Disegno urbano coordinato (DUC)**

1. Lo strumento urbanistico può individuare ambiti territoriali per i quali la stessa formazione ed approvazione dei Piani attuativi di dettaglio è subordinata alla preventiva presentazione di un elaborato di inquadramento generale che è il Disegno Urbano Coordinato, avente lo scopo di coordinare le previsioni di diversi Piano attuativi, sotto il profilo dell'impianto, della morfologia, dell'organizzazione e dell'attuazione.
2. All'interno del perimetro di un ambito territoriale preordinato alla formazione del DUC, possono essere compresi i CA di più Piani attuativi di dettaglio pubblici e/o privati, nonché altre aree destinate ad infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico.
3. Il DUC può essere formato ad iniziativa del Comune, ovvero dei proprietari che intendano attuare un Piano Particolareggiato o di Recupero compreso entro l'ambito del DUC stesso.
4. I contenuti del DUC sono tutti quelli necessari a stabilire gli elementi di coordinamento urbanistico, infrastrutturale, edilizio ed architettonico per le fasi di progettazione successive, nel rispetto delle previsioni del P.R.G., mediante elaborati di tipo planivolumetrico redatti in scala 1:2.000 o 1:1.000, ed altre indicazioni tipologiche, morfologiche e di indirizzo.



- 
5. Il DUC ha valore di coordinamento e di indirizzo nei confronti delle progettazioni dei singoli CA dei Piani Particolareggiati o di Recupero, dei quali costituisce un allegato; qualora questi prevedano una modifica del DUC, la loro approvazione costituisce approvazione della correlativa variante al DUC stesso.
  6. In particolare, il DUC può costituire lo strumento di coordinamento urbanistico da porre alla base dei Programmi Integrati di Intervento di cui all'Art. 16 della L. n° 179/1992 ed all'Art. 20 della L.R. n° 6/1995, dei Programmi di Recupero Urbano di cui all'Art. 11 della L. n° 493/1993, dei Programmi di Riquilificazione Urbana di cui al D.M. 21/12/1994, nonché degli Studi di fattibilità di cui alla Delib. Reg. E.R. n° 1036/1986.

#### **Art. 24 - Valutazione d'impatto ambientale (VIA)**

1. La valutazione d'impatto ambientale, e le procedure ad essa attinenti quali lo Screening, ha lo scopo di prevedere e stimare l'impatto ambientale di impianti, opere o interventi, di identificare e valutare possibili alternative, compresa la non realizzazione degli stessi, di indicare le misure per minimizzare o eliminare gli impatti negativi.
2. La V.I.A. o la procedura di verifica (screening), è richiesta per gli interventi di cui alla L.R.18 Maggio 1999 n.9 così come modificata dalla L.R. 16 Novembre 2000 n.35, le modalità di redazione sono quelle indicate in dette norme.
3. I progetti assoggettati alla procedura di VIA sono corredati da uno Studio di Impatto Ambientale, studio di impatto ambientale; tale studio può essere anche per la valutazione d'impatto ambientale di impianti, opere o interventi, se ed in quanto previsto dalle norme tecniche d'attuazione del PRG.

#### **Art. 25 - Piano di sviluppo aziendale (P.S.A)**

1. Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale (PSA) è uno strumento di attuazione degli interventi in zona agricola da predisporre obbligatoriamente nei seguenti casi:
  - Quando per reali e dimostrate esigenze produttive dell'azienda si intendono superare gli indici previsti dalle presenti norme per i vari tipi di interventi;
  - Quando si intenda concentrare su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie di più appezzamenti facenti parte dell'azienda, ma disgiunti da quello su cui si intende edificare. In tal caso dovrà essere trascritto apposito vincolo di inedificabilità sugli appezzamenti di terreno interessati;
  - Negli altri casi in cui il PSA è specificatamente richiesto dalle presenti norme.
2. Il PSA non può interessare zone di tipo E2, di interesse paesaggistico.
3. Il PSA deve essere corredato dalle indicazioni di massima dei programmi edilizi che si intendono attuare con indicate le descrizioni, dimensioni, destinazione d'uso degli edifici, strutture ed impianti esistenti, da recuperare, da demolire, da eseguire nonché descrizione, dimensione e destinazione degli spazi di pertinenza.
4. Gli interventi verranno successivamente definiti a mezzo progetti esecutivi che seguiranno le previste modalità per l'ottenimento degli atti autorizzativi o concessori richiesti dalle vigenti leggi.
5. Il Piano di sviluppo aziendale, in riferimento all'art.41, comma 4 della L.R.20/2000 e s.m. è approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e s.m.i..

- 
6. Le varianti al PSA seguono le stesse procedure del Piano originario.

#### **Art. 26 - Superficie agricola utilizzata**

1. La superficie agricola utilizzata di un'azienda agricola, è la superficie fondiaria complessiva di tutti i terreni agricoli di proprietà dell'azienda e sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria, al netto dei sedimi catastalmente classificati come improduttivi.
2. Ai fini urbanistico-edilizi, non può comunque risultare inferiore alla minima unità colturale di cui all'Art. 846 del Codice Civile. La minima unità colturale rappresenta la UM che consente la realizzazione di servizi agricoli (6.2), come indicato nello strumento urbanistico vigente.
3. Quando l'azienda agricola è costituita da fondi disgiunti, la consistenza della S.A.U. deve essere dimostrata dal Titolare mediante atto unilaterale d'obbligo con vincolo di servitù immobiliare registrata e trascritta.

#### **Art. 27 - Imprenditore agricolo a titolo principale**

1. Si definisce imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della Legge n.153 del 09/05/1975, il soggetto che - secondo la propria posizione fiscale - dedica all'attività agricola almeno i due terzi del tempo di lavoro e ne ricava almeno i due terzi del reddito complessivo. Tale qualifica viene accertata dalla Regione.
2. Nelle zone definite svantaggiate dalla Direttiva C.E.E. n° 268/1975, la quota parte di cui al comma precedente è ridotta al 50%.

---

**Capitolo III**  
**DEI PARAMETRI EDILIZI**

**Art. 28 -Edificio, unità edilizia (UE)**

1. Edificio è una costruzione immobile che delimita uno spazio fruibile.
2. Si definisce unità edilizia UE, con la relativa area di pertinenza, l'entità edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

**Art. 29 -Area di pertinenza**

1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria PE sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

**Art. 30 - Area cortiliva**

1. Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi, ecc.. Pertanto l'area cortiliva può essere minore o maggiore dell'area di pertinenza.
2. Per le unità edilizie di nuova costruzione comprendenti più di cinque unità immobiliari residenziali, almeno un quarto dell'area cortiliva dovrà essere attrezzato per il gioco, la ricreazione e la pratica sociale.

**Art. 31 - Definizioni particolari**

1. Vano. Si definisce vano lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, etc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.
2. Terrazza. Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
3. Balcone. Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.
4. Loggia. Si definisce loggia una parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su uno o più lati, o anche su tutti i lati.

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

### **Art. 32 - Edificio residenziale**

1. Si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente più unità immobiliari, destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente, cioè superiore alla metà della SU dell'unità edilizia; mentre la restante parte della SU può essere destinata o destinabile ad usi non residenziali, purchè compatibili.

### **Art. 33 - Edificio unifamiliare**

1. Si definisce edificio unifamiliare, anche ai sensi della delibera Cons. Reg. n° 1706/1978, un'unità edilizia destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare; tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una schiera; in quest'ultimo caso presenta almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo.
2. Ai fini della gratuità della concessione edilizia per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento.

### **Art. 34 - Unità immobiliare (UI)**

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

---

catastalmente.

### **Art. 35 - Alloggio**

1. Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche di un solo componente), che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale. In particolare i requisiti minimi sono fissati dal D.M. 5/7/1975. Inoltre l'alloggio deve sempre essere dotato di spazi accessori di servizio, di cui al successivo art.43, in misura proporzionata e comunque non inferiore al 10% del totale della superficie utile Su, oltre all'autorimessa. Tale dotazione è vincolante nelle nuove costruzioni e quando preesistente.

### **Art. 36 - Pertinenza edilizia**

1. Si definisce pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare - di cui fa parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali. La sua superficie utile ha generalmente il carattere di superficie accessoria.

### **Art. 37 - Parti comuni condominiali**

1. Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'Art.1117 del Codice Civile, e costituiscono generalmente superficie non residenziale (S.N.R).
2. Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati al gioco dei bambini e ad altre varie attività collettive; tali locali ad uso sociale debbono essere previsti in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di sei unità immobiliari residenziali, in misura non inferiore a 2,5 mq./alloggio da collocarsi al piano terra.

### **Art. 38 - Superfetazione edilizia**

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

### **Art. 39 - Superficie lorda (SL)**

- 
1. La superficie lorda SL di un'unità edilizia o immobiliare, è data dalla somma di tutte le superfici costruite, comunque praticabili e utilizzabili, calcolate al lordo delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, ma escludendo le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

#### **Art. 40 - Superficie utile (SU)**

1. La superficie utile SU di un'unità edilizia o immobiliare, è una misura convenzionale, che dipende dalla sua superficie utile abitabile (S.U.A.) e dalla sua superficie accessoria (S.N.R.), rispettivamente definite come ai successivi Articoli, e che si calcola applicando la seguente formula:  $SU = S.U.A. + 0,6 S.N.R.$
2. La SU si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare che per definizione non costituiscono superficie utile secondo quanto specificato all'articolo seguente.
3. La misura della SU si utilizza normalmente ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF, a meno dei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscano specificatamente un diverso criterio.
4. La misura della SU si utilizza sempre per la determinazione convenzionale del costo di costruzione, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente al costo di costruzione stesso. Infatti la SU corrisponde alla "superficie complessiva" di cui all'Art.2 del D.M. 10/5/1977 . Dal calcolo per gli oneri non va però scomputata la superficie di cui al seguente punto 1. i)

#### **Art. 41 - Parti che non costituiscono superficie utile**

1. Non costituiscono superficie utile SU, e quindi non entrano nel computo della superficie principale né della superficie accessoria, i seguenti tipi di spazi costruiti:
  - a. le superfici, coperte o scoperte, non praticabili o non utilizzabili;
  - b. i lastrici solari non accessibili, oppure di uso comune;
  - c. le scale e le rampe, con i relativi pianerottoli, la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;
  - d. i vani ascensore e montacarichi e relativi locali macchine;
  - e. gli spazi con altezza di piano AP < 1,80 mt.;
  - f. gli aggetti e gli incassi di profondità < 0,60 mt., che costituiscono un semplice motivo architettonico, anche se praticabili;
  - g. gli spazi aperti di collegamento, quali portici e gallerie, quando sono vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio registrata e trascritta;
  - h. gli spazi aperti di soggiorno, quali terrazze e loggiati, quando sono vincolati con servitù permanente di uso pubblico registrata e trascritta;
  - i. le autorimesse pertinenziali, singole o collettive, necessarie per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti, realizzate ai sensi della L. n° 122/1989;
  - j. le costruzioni accessorie pertinenziali di modeste dimensioni quali le superfici coperte da

---

tettoie o pensiline, tende di copertura aggettanti o altrimenti sostenute, pergolati, chioschetti, gazebo, prefabbricati in legno ad uso deposito e simili ed altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purché a carattere pertinenziale e con superficie coperta complessivamente inferiore a 10 mq. per lotto o area pertinenziale, comunque non superiore al 50% dell'area cortiliva ed altezza massima inferiore a ml.2,50; in zona agricola e in zona residenziale consolidata soggetta a vincolo conservativo, con fabbricati principali esistenti alla data di adozione delle presenti norme, la superficie coperta può essere complessivamente inferiore a mq. 20 per lotto o area pertinenziale, comunque non superiore al 50% dell'area cortiliva ed altezza massima inferiore a ml.2,50.

- k. le superfici coperte da pensiline a sbalzo fino ad 1,50 ml.;
- l. le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purché a carattere pertinenziale;
- m. i serbatoi relativi a impianti tecnici di servizio e gli spazi tecnici di alloggiamento (non utilizzabili diversamente), comprese le cabine mt/bt.
- n. i locali destinati ad uso di sala condominiale, solo quando obbligatoria.
- o. le scale e le rampe esterne, anche se coperte, purché aperte (compresi i relativi pianerottoli) in ogni caso per tali spazi si applicano le norme sulla distanza.

#### **Art. 42 - Superficie Utile Abitabile (S.U.A.)**

1. La superficie abitabile S.U.A. di un'unità edilizia, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.
2. La S.U.A. si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedii impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre; ed escludendo dal computo quelle parti che vengono definite superficie accessoria S.N.R.
3. La misura della S.U.A. si utilizza sempre per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi. Infatti la S.U.A. corrisponde alla "superficie utile abitabile" di cui all'Art. 3 del D.M. 10/5/1977, al quale fanno riferimento le relative Tabelle Parametriche Regionali.

#### **Art. 43 - Superficie Non Residenziale (S.N.R.)**

1. La superficie accessoria S.N.R. di un'unità edilizia, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.
2. Costituiscono pertanto S.N.R.:
  - a. tutti i locali condominiali ad uso di servizio, quali lavanderie, depositi, sala condominiale (quando non obbligatoria), soffitte e simili, in comune;
  - b. tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi;

- 
- c. le cantine e gli altri locali di servizio posti al piano interrato;
  - d. i locali di servizio ad uso privato posti al piano seminterrato ed al piano sottotetto (se > 1,80 ma comunque non aventi altezza abitabile definita come da successivo art.64), se non direttamente collegati con la S.U.A.;
  - e. le autorimesse pertinenziali ad uso privato, eccedenti quelle che non costituiscono SU;
  - f. gli androni, i porticati, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;
  - g. i balconi, le terrazze, le logge, le altane, e simili spazi aperti di soggiorno, nonché le verande purchè dotate di chiusura amovibile
  - h. le scale e le rampe interne, con i relativi pianerottoli, la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta;
  - i. i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti;
  - j. le costruzioni accessorie pertinenziali quali chioschi, gazebo, pergolati, prefabbricati in legno ad uso deposito e simili, di altezza massima inferiore a ml.2,50 e superficie coperta complessivamente compresa tra 10 e 20mq., per lotto o area pertinenziale.
3. La S.N.R. si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedii impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre; ed escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono superficie utile.

#### **Art. 44 - Involucri leggeri rimovibili**

1. Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, non rientrano nel calcolo della Su; tuttavia, se ed in quanto ammessi dagli strumenti urbanistici, devono essere sottoposti a permesso di costruire o denuncia di inizio attività a seconda del tipo di intervento di cui trattasi, fatta eccezione per le strutture temporanee a servizio di attività di pubblico esercizio, di cui all' art. 87 delle presente Regolamento, per le quali dovrà essere presentata la documentazione, secondo le modalità precisate nell' art. 87 comma 7.

#### **Art. 45 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale UT è il rapporto tra la superficie utile SU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $UT = SU/ST$

#### **Art. 46 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)**

1. L'indice di utilizzazione fondiaria UF è il rapporto tra la superficie utile SU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $UF = SU/SF$

#### **Art. 47 - Volume lordo (VLR)**



- 
1. Il Volume lordo VL di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici lorde SL dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante.

#### **Art. 48 - Volume utile (VU)**

1. Il volume utile VU di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici utili SU dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la rispettiva altezza di piano AP. In tale calcolo all'altezza di piano, quando risulti maggiore, si attribuisce convenzionalmente un limite superiore pari a mt. 4,40. Al fine del calcolo del Volume Utile la superficie delle autorimesse non va conteggiata.

#### **Art. 49 - Indice di densità territoriale (DT)**

1. L'indice di densità territoriale DT è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $DT = VU/ST$

#### **Art. 50 - Indice di densità fondiaria (DF)**

1. L'indice di densità fondiaria DF è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $DF = VU/SF$

#### **Art. 51 - Superficie coperta (SC)**

1. La superficie coperta SC di un edificio (costituito da una o più unità edilizie), è la proiezione sul piano orizzontale delle strutture perimetrali del suo involucro, compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

#### **Art. 52 - Rapporto di copertura (RC)**

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

#### **Art. 53 - Superficie permeabile (SP)**

1. La superficie permeabile SP di un lotto è la porzione (inedificata) di questo che viene lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.
2. Sono considerate permeabili quelle superfici realizzate con i seguenti materiali:
  - a. Ghiaia - grado di permeabilità pari al 100%;

- 
- b. Grigliati alveolari in polietilene o altro materiale plastico riciclato, con riempimento di terreno vegetale misto a torba (cd. "prato armato") - grado di permeabilità pari al 100%;
  - c. Grigliati alveolari in cls posato a secco, con riempimento di terreno vegetale o ghiaietto - grado di permeabilità pari all' 80%;
  - d. Pavimentazioni in masselli autobloccanti di cls, posati a secco - grado di permeabilità pari al 50%;
  - e. Pavimentazioni continue in conglomerato bituminoso o cementizio e pavimentazioni in pietra naturale o artificiale posate a malta sono da considerarsi impermeabili.
3. Gli strumenti urbanistici e/o i regolamenti comunali fissano, ove del caso, a seconda della zona e dell'uso, l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree cortilive; analogamente, ne fissano la minima dotazione di alberature di alto fusto.

---

## *Capitolo IV*

### **DELLE ALTEZZE E DELLE DISTANZE**

#### **Art. 54 - Sagoma dell'edificio**

1. La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dai vari piani - verticali, orizzontali e inclinati - che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.
2. La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la sua superficie coperta SC.

#### **Art. 55 - Fronte dell'edificio**

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

#### **Art. 56 - Aperture: luci e vedute**

1. Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente R.E., anche da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII.
2. Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.
3. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina servitù edilizia.

#### **Art. 57 - Parete finestrata**

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'Articolo precedente.

#### **Art. 58 - Pareti prospicienti**

1. Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.
2. Per affacciamento diretto, si intende ortogonale e mediano rispetto al piano della veduta.

---

**Art. 59 - Altezza del fronte (AF)**

1. Si definisce altezza di un fronte di un edificio AF l'altezza del punto più alto della sua intersezione con l'intradosso del solaio di copertura, quando questo ha un'inclinazione non maggiore del 40%.
2. Quando l'inclinazione del solaio di copertura supera il 40%, l'altezza del fronte si assume pari a quella del punto più alto dell'estradosso del solaio stesso (colmo).
3. Le altezze di cui ai commi precedenti si misurano dal punto più basso del piano di utilizzo esterno del terreno alla base di ciascun fronte: e cioè dal piano finito del marciapiede stradale, o dell'area cortiliva, o del terreno naturale sistemato, semprechè la relativa quota corrisponda a quanto stabilito nell'eventuale visita di controllo; detto piano esterno può essere orizzontale o inclinato.
4. In ogni caso il piano di utilizzo esterno del terreno, pavimentato o non pavimentato, nelle sistemazioni di progetto non può modificare la quota generale preesistente o quella eventualmente fissata da un Piano particolareggiato o da un Progetto di sistemazione stradale, per più di 0,50 mt. (fatte salve, ovviamente, rampe e scale di accesso).
5. Dalla misura dell'altezza AF restano esclusi i volumi ed gli altri manufatti ad uso puramente tecnologico, quali extracorsa-ascensori, comignoli e ciminiere, torri di ventilazione e di raffreddamento, serbatoi, trincee, pali, tralicci, antenne e simili.

**Art. 60 - Distanza di un edificio (D)**

1. La distanza D di un edificio, da un altro edificio o da un confine considerato, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della SC dell'edificio stesso, e su quello della SC dell'altro edificio oppure sul confine considerato.
2. Ai fini della misura della D, non si tiene conto delle recinzioni e delle strutture leggere da giardino che non configurino SU.
3. Nel caso di pareti prospicienti, la D è la misura minima relativa all'affacciamento diretto della veduta più svantaggiata.
4. Elementi aggettanti per una misura inferiore o pari a mt.1,50 non influiscono sul calcolo della distanza.

**Art. 61 - Indice di visuale libera (VL)**

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

**Art. 62 - Quota media del terreno**

1. La quota media del terreno esterno (pavimentato o no) circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.

- 
2. Il suo calcolo, quando il terreno non è orizzontale, si effettua sommando alla quota altimetrica del punto più basso di detto perimetro, l'altezza media del terreno (a questa riferita) calcolata come quoziente tra l'area integrale dell'altezza stessa in funzione dello sviluppo completo del perimetro, e la lunghezza del perimetro stesso.

### **Art. 63 - Piano di un edificio**

1. Piano di un edificio è la porzione di spazio racchiusa tra due solai, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato.
2. Il piano di un edificio può essere così definito in base alla posizione che esso assume rispetto alla quota media del terreno esterno circostante, pavimentato o no, nello stato di fatto in cui si trova:
  - Piano interrato, quando l'intradosso del suo solaio superiore rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 0,90 mt.;
  - Piano seminterrato, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante per almeno 1,30 mt.;
  - Piano terra, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 1,30 mt.;
  - Piani in elevazione: rialzato, primo, secondo, ecc., sono tutti gli altri piani dell'edificio, il cui pavimento si trova ad una quota superiore a quella del piano terra;
  - Piano sottotetto (o di soffitta), quando il suo solaio superiore è quello di copertura, piano, inclinato o voltato, e la relativa altezza AP risulta  $< 2,40$  mt..

### **Art. 64 - Altezza interna di piano (AP)**

1. L'altezza interna di piano AP, è la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.
2. Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di AP viene ricavata dal rapporto VU/SU; escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero  $AP < 1,80$  mt., e che perciò non costituiscono SU né VU.

### **Art. 65 - Altezza interna del locale (AL)**

1. L'altezza interna del locale AL è la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.
2. Quando il soffitto o controsoffitto del locale è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di AL viene ricavata dal rapporto tra il volume netto interno del locale e la superficie del suo pavimento; escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero  $AL < 1,80$  mt..
3. L'altezza netta interna AL rappresenta la prestazione richiesta ai locali abitabili ai fini del

---

soddisfacimento del requisito della disponibilità di spazi minimi, ed in particolare della rispondenza al D.M. 5/7/1975 per l'edilizia abitativa.

4. L'altezza media interna dei locali, ai fini del calcolo della SU, non tiene conto della presenza di eventuali controsoffittature, tranne il caso in cui le stesse siano esplicitamente richieste da norme vigenti o prescrizioni di Enti preposti.

#### **Art. 66 - Soppalco**

1. Si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva (rispetto ai piani dell'edificio) ottenuta interponendo un solaio orizzontale in uno spazio chiuso, quando almeno uno degli spazi così ottenuti, al di sopra o al di sotto del soppalco stesso, risulta in tutto o in parte delimitato da partizioni interne verticali (quali pareti, infissi o protezioni). In tal caso il soppalco fa parte della SU.

#### **Art. 67 - Altezza di un edificio**

1. L'altezza di un edificio può essere definita sia come misura metrica, sia come numero di piani:
  - come misura metrica, si considera l'altezza AF del suo fronte più alto;
  - come numero di piani, se ne considera il numero massimo escludendo il piano interrato ed il piano sottotetto.

#### **Art. 68 - Misura della distanza**

1. La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui ai precedenti Articoli.
2. Le misure delle distanze da considerare sono:
  - D1 = distanza da un confine di proprietà
  - D2 = distanza da un confine di zona,
  - D3 = distanza da un altro edificio.
3. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonchè per gli indici di visuale libera VL conseguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.
4. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

#### **Art. 69 - Distanza da un confine di proprietà (D1)**

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

- 
- D1 = valore preesistente
  - VL = valore preesistente
2. Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate sono:
    - D1 = mt. 5,00 per pareti finestrate,
    - VL = 0,5 per pareti finestrate
    - D1 = mt. 3,00 per pareti cieche o dotate solo di luci
    - VL = 0,3 per pareti cieche o dotate solo di luci
  3. Negli interventi di nuova costruzione e nella generalità dei casi, i valori da rispettare sono:
    - D1 = mt. 5,00
    - VL = 0,5
  4. Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.
  5. Per costruzioni temporanee, per costruzioni di arredo urbano, per campi per attività sportive e ricreative, e per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato ed a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a:
    - D1 = mt. 1,50 nella generalità dei casi
    - D1 = mt. 0,50 per rampe a cielo aperto
  6. Per costruzioni accessorie e pertinenziali inferiori a 10 mq di superficie utile è consentito costruire anche con distanze minori di mt 1,50, previo accordo portante costituzione di servitù (arretramento o condivisione futura del muro) con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato, da presentarsi prima del ritiro del permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività, in ogni caso dovrà essere garantita la distanza minima di ml.3,00 da altre costruzioni dell'altrui proprietà.

#### **Art. 70 - Distanza da un confine di zona (D2)**

1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza D2 è soltanto quello che delimita zone territoriali omogenee classificate di tipo A, B, C, D, E, F e G dal Piano Regolatore Generale, ai sensi della legislazione urbanistica vigente: trascurando quindi le delimitazioni in sottozone ed aree elementari interne a detta classificazione.
2. Per la distanza D2 ed il relativo indice VL, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 del precedente Articolo; valori inferiori non sono mai ammessi.
3. Nel caso che la zona F (attrezzature di interesse generale) sia in particolare una zona stradale, la distanza D2 dal confine stradale è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. In assenza di tali specifiche indicazioni, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto dal DPR 16.12.1992 N.495 e s.m.i. ,

---

## Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada

4. Nel caso che la zona F sia in particolare una zona ferroviaria, la distanza dalla zona o dal binario ferroviario è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti in osservanza dell'Art. 235 della L. n° 2248/1865 e degli Artt. 49 e 50 del D.P.R. n° 753/1980. In assenza di tali specifiche indicazioni, i valori da rispettare sono:
  - D2 = mt. 40,00 fuori dai centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni);
  - D2 = mt. 30,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni).
5. Sono fatte salve eventuali indicazioni grafiche degli elaborati del P.R.G. vigente.

### **Art. 71 - Distanza da un altro edificio (D3)**

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono:
  - D3 = valore preesistente
  - VL = valore preesistente
2. Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate sono:
  - D3 = mt. 10,00
  - VL = 0,5 per pareti finestrate
  - VL = 0,4 per pareti cieche o dotate solo di luci
3. Negli interventi di sola sopraelevazione, si applica soltanto il rispetto dell'indice di visuale libera VL di cui al precedente comma 2.
4. Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00, i valori da rispettare sono:
  - D3 = mt. 10,00
  - VL = 0,5
5. Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00, il valore da rispettare è la maggiore fra le distanze:
  - D3 = mt. 10,00
  - D3 = altezza del fronte più alto
6. In caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere stabiliti limiti di distanza D3 diversi da quelli del presente articolo, ma solo con riferimento alla distanza tra edifici compresi nel relativo piano attuativo di dettaglio, e quindi interni al centro abitato.

### **Art. 72 - Riduzione delle distanze**



- 
1. I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti Articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:
- a. manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
  - b. manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
  - c. allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
  - d. vani ascensore, cavedii tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da requisiti cogenti del R.E.;
  - e. adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - f. autorimesse indispensabili per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti al servizio di edifici esistenti, in base alla loro destinazione;
  - g. volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
  - h. costruzioni temporanee;
  - i. portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che condominiali e privati, vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
  - j. opere di arredo urbano ;
  - k. costruzioni pertinenziali di superficie lorda inferiore a mq.10, ed altezza massima 2,50 mq..
2. Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, sono concesse dal Responsabile S.U.E., all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o DIA, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da Delib. G.R. n° 477/1995, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L..

---

## *Capitolo V*

### **DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE**

#### **Art.73 - Manutenzione ordinaria**

1. Manutenzione ordinaria è l'insieme delle operazioni necessarie per mantenere in efficienza un edificio, quando queste hanno un carattere limitato, episodico ed occasionale.
2. Sono quindi interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano solo lavori di riparazione rinnovamento e sostituzione delle opere edilizie di finitura e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In particolare, sono interventi di manutenzione ordinaria quelli di riparazione e sostituzione di:
  - a. opere interne: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, impianti tecnici e tecnologici, canne fumarie e di ventilazione.
  - b. opere esterne, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, coibentazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, elementi tecnologici ed elementi d'arredo.
3. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sottoposti ad attività edilizia libera, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria, e quello del rispetto della L. n° 1089/1939, quando trattasi di immobili vincolati e notificati.

#### **Art. 74 - Manutenzione straordinaria**

1. Manutenzione straordinaria è l'insieme delle operazioni necessarie per mantenere in efficienza un edificio, quando queste hanno un carattere esteso, sistematico e programmato.
2. Sono quindi interventi di manutenzione straordinaria, quelli che riguardano lavori di riparazione, sostituzione ed integrazione di opere edilizie di finitura ed anche strutturali, nonché di impianti tecnologici e di servizi igienici, a condizione che:
  - non alterino la consistenza e la configurazione della SU e del VU dell'edificio, né delle singole unità immobiliari che lo compongono;
  - non alterino le destinazioni d'uso dell'edificio, né delle singole unità immobiliari che lo compongono.
3. In particolare, sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano:
  - a. opere interne: le opere di cui al punto a) dell'Articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche e posizioni di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi impianti tecnologici e di nuovi servizi igienici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente.
  - b. opere esterne: le opere di cui al punto b) dell'Articolo precedente, quando non sono già

---

preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi locali e di nuovi volumi tecnici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente; nei locali tecnologici sono ammesse nuove aperture strettamente indispensabili al funzionamento degli impianti.

4. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, sono inoltre interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva, quali ad esempio: basamenti, pali, tralicci, tubi e canalizzazioni di ogni tipo; cabine, protezioni e partizioni interne; passerelle, trincee, trasportatori ed elevatori; serbatoi, vasche, pensiline, attrezzature di carico-scarico, per la movimentazione e lo stoccaggio delle merci. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne.

---

## *Capitolo VI*

### **DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO**

#### **PER CONSERVAZIONE**

#### **Art. 75 - Restauro Scientifico**

1. Sono interventi di “restauro scientifico”, gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Il tipo di intervento prevede:
  - c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell’edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell’impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
  - c.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;
    - scale;
    - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
  - c.3) l’eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all’impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - c.4) l’inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;

#### **Art. 76 - Restauro e Risanamento conservativo**

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentono destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio, quali:
  - a. sostituzione delle strutture edilizie verticali, orizzontali ed inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
  - b. inserimento di locali ed impianti tecnici, igienici e funzionali, quali quelli sanitari, di

---

trattamento ambientale, di sicurezza ed ascensori, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purché nel rispetto dei caratteri tipologici originari;

- c. modesti adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purché non ne vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati gli elementi di interesse architettonico ed ambientale;
- d. modifica del numero e della dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, nonché della loro destinazione d'uso, senza che ne risulti sconvolto l'impianto distributivo del tipo originario;
- e. sistemazione delle aree cortilive, nel rispetto delle preesistenze significative, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.

#### **Art. 77 - Ripristino tipologico**

- 1. Sono interventi di ‘ripristino tipologico’, gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
- 2. Il tipo di intervento prevede:
  - e.1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - e.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
  - e.3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;

#### **Art. 78 - Cambio della destinazione d'uso**

- 1. Sono interventi di cambio della destinazione d'uso di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che - anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie normate dal presente R.E. - ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni e con le limitazioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.
- 2. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
- 3. La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del presente R.E., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.
- 4. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito all'art. 28, comma 1, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

- 
5. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.
  6. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

---

## Capitolo VII

### **DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO**

#### **PER TRASFORMAZIONE**

##### **Art. 79 - Ristrutturazione edilizia**

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

##### **Art. 80 - Eliminazione delle barriere architettoniche**

1. Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla L. n° 118/1971 e dal D.P.R. n° 503/1996 per gli edifici pubblici, dalla L. n° 13/1989 per gli edifici privati, e dalla L. n° 104/1992 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dai relativi Regolamenti d'attuazione.
2. Si intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro.
3. Nei casi di immobili con vincolo di tutela, trascorsi 120 giorni dalla richiesta di approvazione senza che la competente Soprintendenza abbia espresso motivato diniego, l'approvazione stessa si intende assentita ai sensi dell'art. 5 della L. n° 13/1989.
4. Nei casi di immobili con vincolo di tutela per i quali gli indispensabili interventi di tipo eliminazione barriere architettoniche non abbiano potuto ottenere l'approvazione della competente Soprintendenza, l'eliminazione delle barriere architettoniche dovrà essere conseguita, ai sensi dell'art. 24 della L. n° 104/1992, con l'allestimento di opere provvisorie, che rientrano fra quelle di tipo "costruzioni temporanee".

##### **Art. 81 - Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati**

1. Sono interventi di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati quelli volti a dotare gli edifici preesistenti dei parcheggi e/o autorimesse privati necessari per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti, ricavandoli nel piano interrato degli edifici stessi o comunque nel sottosuolo del lotto relativo.
2. Tali parcheggi interrati sono realizzati ai sensi della L. n° 122/1989, e debbono essere come tali

---

vincolati nella destinazione d'uso al servizio delle unità immobiliari. La loro realizzazione non comporta aumento di SU o di VU.

#### **Art. 82 - Ristrutturazione urbanistica**

1. Sono “interventi di ristrutturazione urbanistica”, gli interventi 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. 83 - Demolizione e recupero e risanamento di aree libere**

1. Sono interventi di “demolizione”, gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell’insediamento. La loro demolizione concorre all’opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.
2. Sono interventi di “recupero e risanamento delle aree libere”, gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L’intervento concorre all’opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l’eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.



---

## *Capitolo VIII*

### **DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE**

#### **Art. 84 - Attrezzatura del territorio**

1. Sono interventi di attrezzatura del territorio C4 quelli rivolti alla manutenzione, al ripristino, all'adeguamento, ed alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione generale e di ogni altra attrezzatura tecnica e tecnologica che serve il territorio (urbano ed extraurbano).
2. Gli interventi C4 sono realizzati dagli organi istituzionalmente competenti per le opere pubbliche di cui trattasi, nonché dagli enti e dalle aziende concessionarie, oppure da privati che abbiano stipulato la relativa convenzione con il Comune.

#### **Art. 85 - Modificazione del suolo**

1. Sono interventi di modificazione del suolo i significativi movimenti di terra, i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.

#### **Art. 86 - Depositi a cielo aperto**

1. Sono interventi di deposito a cielo aperto quelli che riguardano la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.
2. Non fanno parte degli interventi in oggetto le discariche pubbliche e quelle normate dal D.Lgs n.22/97 e successive modifiche che rientrano fra gli interventi di cui al successivo art. avente per oggetto smaltimento e/o recupero dei rifiuti.
3. Gli interventi in oggetto sono da considerarsi "interventi di nuova costruzione" e cioè interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio.

#### **Art. 87 - Costruzioni temporanee**

1. Si definiscono costruzioni temporanee le costruzioni, facilmente rimuovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.
2. Rientrano fra le costruzioni temporanee, ad esempio, oltre ai chioschi provvisori, alle serre mobili ed alle baracche, anche le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili.
3. Le costruzioni temporanee possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a un anno, previa acquisizione di idonea autorizzazione amministrativa; trascorso tale periodo debbono essere rimosse, oppure regolarizzate con adeguato titolo abilitativo come costruzioni di nuovo impianto edilizio, in quanto conformi al

---

P.R.G. o ad altri strumenti specifici di settore.

4. Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisionali di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, nè alle opere provvisionali finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'art. 24 della L. n° 104/1992.
5. Allo scadere della costruzione temporanea, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata; ferme restando, ove del caso, le norme relative all'occupazione di suolo pubblico; ove del caso, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fideiussoria.
6. Le costruzioni temporanee regolarmente autorizzate in base alla disciplina precedente l'entrata in vigore del R.E., conservano il relativo regime normativo e procedimentale precedente.
7. Le costruzioni temporanee a servizio dei pubblici esercizi, destinate alla somministrazione all'aperto di cibi e bevande, potranno essere autorizzate per una durata massima di sei mesi consecutivi nell'arco dell'anno solare. La superficie massima coperta, per strutture realizzate sia su area pubblica che privata, non potrà essere superiore alla superficie interna dell'esercizio richiedente, intendendosi per superficie coperta la proiezione a terra della copertura della struttura da realizzare. Come previsto dall'art. 44 del presente Regolamento tali strutture non sono soggette alla presentazione di titolo abilitativo, stante il carattere di temporaneità della costruzione, ma soggette a comunicazione da presentare all'Ufficio Commercio del Comune unitamente alla richiesta dell'autorizzazione sanitaria relativa. Alla comunicazione andrà allegata la documentazione tecnica relativa alla struttura da realizzare, come precisato nella modulistica. Le strutture potranno essere realizzate da titolari di pubblico esercizio, agriturismo o laboratori artigianali di produzione e vendita diretta al pubblico di prodotti alimentari (pizzerie, gelaterie etc). Qualora realizzate su suolo pubblico, l'autorizzazione potrà essere rilasciata solo a seguito del pagamento del relativo tributo. Al termine del periodo di validità dell'autorizzazione le strutture dovranno essere completamente rimosse, entro 7 giorni dalla scadenza. La mancata rimozione comporta la procedura di accertamento di abuso edilizio, venendo meno il carattere di temporaneità della costruzione, sanzionabile come disciplinato dalla normativa vigente. Qualora la struttura da realizzare abbia necessità di eventuali sistemi di ancoraggio al terreno, questi potranno essere realizzati, esclusivamente per gli interventi su area privata, in modo tale che restino infissi nel terreno, senza fuoriuscire dallo stesso, per ospitare eventualmente la struttura nella stagione successiva. Eventuali pavimentazioni dell'area destinata ad essere coperta con le strutture di che trattasi, dovranno essere realizzate mediante presentazione di Denuncia di Inizio Attività, rispettando i requisiti di permeabilità previsti per l'area oggetto di trasformazione.

#### **Art. 88 - Arredo urbano**

1. Si definiscono interventi di arredo urbano quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbana-paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.
2. Le opere di arredo urbano, sono classificate nel relativo Piano comunale; in generale, sono da intendersi opere di arredo urbano, anche in relazione al loro impatto visivo ed eventualmente al parere espresso dalla C.Q.:
  - monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
  - fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici;

- 
- insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari;
  - pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
  - apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
  - costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili, fino ad un massimo di 10mq.;
  - sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggibiciclette; ecc..

#### **Art. 89 - Allestimento del verde**

1. Gli interventi di allestimento del verde riguardano le sistemazioni a parco e giardino, comprese quelle dei cortili con presenza di verde, nei casi in cui queste costituiscono un intervento autonomo (non facente parte, cioè, di una più complessa opera edilizia regolata da una specifica procedura), ed hanno tuttavia una loro rilevanza per dimensione ed impatto visivo-paesaggistico; e come tali sono anche classificate nel relativo Piano comunale, quando esistente.
2. Gli interventi di allestimento del verde debbono rispettare le norme del regolamento comunale del verde.

#### **Art. 90 - Campi per attività sportive e ricreative**

1. Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purché del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.
2. Di tali interventi fanno parte anche le piscine del tutto e permanentemente scoperte.

#### **Art. 91 - Recinzioni, passi carrai e rampe**

1. Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
2. A confine di strade prive di marciapiede, le recinzioni dei nuovi edifici dovranno rispettare una distanza dalla carreggiata non inferiore a mt.1,50, ed, in corrispondenza degli incroci, uno smusso circolare di raggio non inferiore a mt.2,00. In tal caso l'area dell'arretramento è computabile come urbanizzazione primaria.
3. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.
4. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento non è richiesto quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello.
5. In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono

---

disporre di un tratto piano che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

6. L'altezza massima delle recinzioni è fissata in mt 1,2, nel caso di muratura, e in mt.1,5 per i rimanenti materiali. Sono ammesse maggiori altezze, qualora siano direttamente funzionali allo svolgimento dell'attività, nei comparti produttivi.

#### **Art. 92 - Opere cimiteriali**

1. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.

#### **Art. 93 - Distribuzione automatica di carburante (C13)**

1. Gli interventi riguardanti distributori automatici di carburante C13 sono regolati dal D.Lgs. n.22 dell'11.02.1998 e s.m. dalla legge regionale n.33 del 18.08.1994 e dalla Delibera del Consiglio Regionale n.2615 del 08.05.2002, nonché dai relativi strumenti di pianificazione urbanistica e settoriale. E' vietata la installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburante nelle aree di pertinenza o limitrofe ad edifici tutelati ai sensi della L.1089/1939 ora sostituita dal D.Lgs. 490/1999.
2. La relativa disciplina fissa i parametri minimi di insediamento ed è articolata in base alla classificazione di:
  - livello di urbanizzazione del comune;
  - zona omogenea di insediamento;
  - tipologia dell'impianto distributore;
  - tipo di carburante distribuito.
3. Gli interventi in oggetto sono sottoposti al parere vincolante del competente organo dell'Amministrazione Provinciale, di ARPA, AUSL e degli enti gestori delle strade e richiedono:
  - autorizzazione amministrativa, per quanto riguarda le sole apparecchiature di erogazione e di prepagamento, le pensiline ed il chiosco spogliatoio e servizi igienici;
  - permesso di costruire oneroso, per impianti comprendenti anche eventuali fabbricati complementari (officina, magazzino, ecc.), dotati di SU.

#### **Art. 94 - Smaltimento e/o recupero dei rifiuti**

1. Gli interventi riguardanti impianti di smaltimento e/o recupero dei rifiuti sono regolati dal D.Lgs. n.22/97 e successive modificazioni.
2. La relativa disciplina è articolata in base alla classificazione degli impianti stessi in:
  - impianti di demolizione di veicoli a motore e rimorchi;
  - impianti di recupero dei rifiuti di cui all'art.7 del D.Lgs. n.22/97;

- 
- impianti di smaltimento dei rifiuti di cui all'art.7 del D.Lgs. n.22/97;
3. Gli interventi in oggetto, sono sottoposti alle norme tecniche ed alle procedure autorizzatorie previste dal citato D.Lgs. n.22/97 e successive modificazioni.

#### **Art. 95 - Campeggi**

1. Gli interventi di allestimento di campeggi, come pure quelli di allestimento dei campi-nomadi, sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale. Per i campeggi, in particolare, vale la L.R. n° 1/1985.
2. Le procedure richieste per gli interventi in oggetto sono quelle conseguenti alle caratteristiche dei manufatti che questi comprendono, secondo la classificazione del presente R.E.

#### **Art. 96 - Occupazione di suolo pubblico**

1. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono disciplinati dal D.L. n° 285/1992 e dal D.Lg. n° 507/1993, a seconda della classificazione del Comune, ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche.
2. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:
  - permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
  - temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.
3. Fermo restando il pagamento della tassa relativa, gli interventi in oggetto sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa.

#### **Art. 97 - Impianti di pubblicità o propaganda**

1. Gli impianti di pubblicità o propaganda su suolo pubblico o privato, sono disciplinati, ai sensi del D.P.R. n° 495/1992 e del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, dal relativo Regolamento comunale, che ne prevede la casistica e le tipologie.
2. Gli interventi in oggetto sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.
3. Con il rilascio di permessi di costruire per interventi di nuova edificazione o ristrutturazione si intende già autorizzato un cartello pubblicitario, relativo alle attività connesse a detta edificazione, da installare nell'area di cantiere, previo pagamento delle relative imposte.

---

**Capitolo IX**  
**DEI PARCHEGGI**

**Art. 98 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1)**

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.
2. I parcheggi P1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.
3. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi P1 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico.
4. Ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si tiene conto dei parcheggi P1, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale.
5. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P1, si considera un posto-auto pari a 25 mq.. L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P1 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.
6. I parcheggi P1 devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi, salvo motivata impossibilità.
7. Apposito atto amministrativo fissa i casi, i limiti e le tariffe per la eventuale sostituzione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi P1 con altro corrispondente onere monetario.

**Art. 99 - Parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2)**

1. I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
2. I parcheggi P2 fanno parte della superficie U2 e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi urbanistici preventivi, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.
3. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi P2 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico; le opere necessarie per la loro realizzazione sono eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi determinati.
4. Ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si considera il parcheggio P2 come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.

- 
5. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P2, si considera un posto-auto pari a 25 mq.. L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P2 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.
  6. I parcheggi P2 devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi, salvo motivata impossibilità

#### **Art. 100 - Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (P3)**

1. I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici sono aggiuntivi a quelli di U1 e U2 e vanno previsti con riferimento all'art.41 sexies della L.1150/1942 e al tipo di funzione insediata, Tali parcheggi sono di natura privata e non sono oggetto di cessione da parte del concessionario, tuttavia dovrà esserne assicurato l'uso pubblico in caso di funzione di tipo commerciale, direzionale e di pubblici esercizi.
2. I parcheggi pertinenziali fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici, e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico.
3. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi, si considera un posto-auto scoperto pari a 25 mq., ed un posto-auto coperto pari a 18 mq..
4. I parcheggi in oggetto, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'Art.9 della L. n° 122/1989 e successive modifiche e integrazioni, per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto e non computata come Su, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale sancito con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.
5. Dovrà, in ogni caso, essere garantita l'effettiva fruibilità, la comoda accessibilità, e soprattutto la superficie minima, per ciascun posto auto. Le fasce funzionali destinate ad ospitare i suddetti parcheggi sono state calcolate per avere una superficie di mt. 2,5x 5,0.
6. I posti auto dovranno essere segnati a terra con apposita segnaletica orizzontale costituita da apposita vernice o, ancor meglio, da autobloccanti di colore diverso dal parcheggio vero e proprio.

---

*Capitolo X*  
**DEGLI USI URBANISTICI**

**Art. 101 - Usi residenziali (1)**

1. Abitazioni private (1.1.):

- questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali; ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30 mq. o il 30% della SU. Nelle unità edilizie con più di 6 alloggi, gli spazi per attività condominiali non potranno risultare inferiori a 2,5 mq./alloggio. Corrisponde alle categorie catastali del Gruppo A, ad eccezione di A/10.

2. Abitazioni collettive (1.2.):

- questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari, come previsto dalla Dir. Reg. n° 560/1991. Corrisponde alle categorie catastali B/1 e B/7.

**Art. 102 - Usi sociali a livello di quartiere (2)**

1. Asili nido e scuole materne (2.1.):

- questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici che privati. Corrisponde alla categoria catastale B/5.

2. Scuole dell'obbligo (2.2.):

- questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private. Corrisponde alla categoria catastale B/5.

3. Servizi collettivi di quartiere (2.3.):

- questo uso comprende i vari servizi pubblici - o comunque di uso pubblico - a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili. Corrisponde alle categorie catastali B/4, B/6 ed eventualmente A/9.

4. Servizi religiosi (2.4.):

- questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive. Corrisponde alla categoria catastale E/7, ed eventualmente B/7.

5. Attrezzature del verde (2.5.):

- questo uso comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono



---

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

### **Art. 103 - Usi terziari diffusi (3)**

#### 1. Negozi e botteghe (3.1.):

- questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio (con esclusione delle grandi attrezzature di vendita) e le botteghe dell'artigianato di servizio, nonché i piccoli laboratori artigiani (con esclusione del servizio-auto), che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali. Corrisponde alle categorie catastali C/1 e C/3.

#### 2. Pubblici esercizi (3.2.):

- questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico. Corrisponde alla categoria catastale C/1.

#### 3. Uffici e studi (3.3.):

- questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico. Corrisponde alle categorie catastali A/10 e D/5.

### **Art. 104 - Usi terziari specializzati (4)**

#### 1. Attrezzature amministrative e direzionali (4.1.):

- questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi Su > 300 mq.. Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4 e D/5.

#### 2. Attrezzature commerciali integrate (4.2.):

- questo uso comprende le maggiori attrezzature commerciali, di tipo tradizionale o a libera vendita, organizzate in forma di centro commerciale concentrato e integrato, e comunque tutte quelle aventi Su > 400 mq.; in tale centro, per il suo carattere integrato, possono essere comprese anche altre attività terziarie complementari, con esclusione del commercio all'ingrosso. Corrisponde alle categorie catastali C/1, C/2, C/3, D/8, ed eventualmente E/4.

#### 3. Attrezzature espositive (4.3.):

- questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo. Corrisponde alla categoria catastale D/8.

#### 4. Attrezzature ricettive (4.4.):

- questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari. Corrisponde alla categoria catastale D/2.

---

5. Attrezzature per l'istruzione superiore (4.5.):

- questo uso comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari. Corrisponde alla categoria catastale B/5.

6. Attrezzature sociosanitarie (4.6.):

- questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere. Corrisponde alle categorie catastali B/2, B/3 e D/4.

7. Attrezzature culturali (4.7.):

- questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere. Corrisponde alla categoria catastale B/6.

8. Attrezzature per lo spettacolo (4.8.):

- questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo. Corrisponde alla categoria catastale D/3.

9. Attrezzature sportive-ricreative (4.9.):

- questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo. Corrisponde alle categorie catastali C/4 e D/6.

10. Attrezzature per la mobilità (4.10.):

- questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari. Corrisponde alle categorie catastali C/6, E/1, E/2, E/3, ed eventualmente E/4.

11. Attrezzature tecniche e tecnologiche (4.11.):

- questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio. Corrisponde alle categorie catastali E/3, E/4, E/5, E/6, E/8, ed eventualmente E/9.

## **Art. 105 - Usi produttivi urbani (5)**

1. Laboratori artigiani (5.1.):

- questo uso comprende i laboratori e gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili; ne fanno parte anche alloggi per il Titolare e/o per il personale di sorveglianza, aventi S.U. fino ad un massimo di 150 mq. per un solo alloggio e fino a massimo mq.350 per massimo tre alloggi in zone di espansione e due alloggi nelle zone di completamento. In ogni caso la S.U. residenziale non potrà superare il 50% della S.U. adibita ad uso produttivo vera e propria. Corrisponde alla categoria catastale D/1.

---

## 2. Impianti industriali (5.2.):

- questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1., con tutti i relativi servizi accessori e complementari; ne fanno parte anche alloggi per il Titolare e/o personale di sorveglianza, aventi i limiti già specificati per i laboratori artigianali di cui al precedente punto 1. (5.1). Corrisponde alle categorie catastali D/1, D/7, ed eventualmente D/9.

## 3. Terziario produttivo avanzato (5.3.):

- questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc.. Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4, B/5, C/3, D/5, ed eventualmente D/7 e D/8.

## 4. Magazzini e depositi (5.4.):

- questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi. Corrisponde alle categorie catastali C/2, C/7 e B/8.

## **Art. 106 - Usi produttivi agricoli (6)**

### 1. Abitazioni agricole (6.1.):

- questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di operatore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto ai sensi dell'Art. 7 della L.R. n° 18/1977; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 60 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche ai sensi della L.R. n° 26/1994 (e relativa Circolare di Indirizzi n° 19/1995). Corrisponde alle categorie catastali F/1 ed F/16.

### 2. Servizi agricoli (6.2.):

- questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo. Corrisponde alla categoria catastale F/2, F/3, F/4, F/5 ed F/14.

### 3. Allevamenti aziendali (6.3.):

- questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata, ed il carico zootecnico comprensivo non supera i 40 q. di peso vivo per ha. di S.A.U.. Corrisponde alle categorie catastali F/3, F/4 ed F/6.

### 4. Impianti zootecnici intensivi (6.4.):

- questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando non hanno un carattere aziendale come nel caso 6.3., ma piuttosto un carattere industriale. Questo uso è consentito solo per il mantenimento degli impianti già esistenti alla data di adozione del P.R.G., salvo diversa indicazione del Piano Zonale Agricolo nel rispetto del Reg. CEE n° 2066/1992 e del Piano Territoriale Regionale per il Risanamento e la Tutela della Acque - Stralcio per il comparto zootecnico. Corrisponde alle categorie

---

catastali F/7, F/8 ed F/9.

5. Impianti agroalimentari (6.5.):

- questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti. Corrisponde alla categoria catastale F/13.

6. Impianti tecnici complementari (6.6.):

- questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili. Corrisponde alle categorie catastali F/10, F/12 ed F/15.

7. Serre fisse (6.7.):

- questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche. Corrisponde alla categoria catastale F/11.

8. Allevamenti ittici (6.8.):

- questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto. Corrisponde alla categoria catastale F/9.

9. Lagoni di accumulo liquami (6.9.):

- questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione; esso è regolato dalla specifica normativa di cui alla L.R. n° 5095 e Deliberazione G.R. n° 3003/95

**Art. 107 - Usi speciali (7)**

1. Infrastrutture per il territorio (7.1.):

- questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

2. Opere di salvaguardia ecologico-ambientale (7.2.):

- questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico di cui alla Del. Reg. E.R. n° 848/1992.

3. Orti urbani (7.3.):

- questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

4. Distributori di carburante e servizi-auto (7.4.):

- questo uso comprende le stazioni di servizio e i distributori di carburante al servizio diretto della rete

---

stradale, nonché le piccole attività complementari di assistenza, pronto servizio e ristoro dell'automobilista, in quanto collegate; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge (anche in relazione al tipo di carburante). Corrisponde alla categoria catastale E/3.

5. Attività estrattive (7.5.):

- questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge e dal relativo Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.).

6. Campeggi e campi nomadi (7.6.):

- questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in abitazioni improprie e precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

7. Allestimenti cimiteriali (7.7.):

- questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge. Corrisponde alle categorie catastali B/7 e E/8.