

PARTE PRIMA
COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

I - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

Capitolo I - DELLE DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo I/1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

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

Articolo I/2 - Contenuti e suddivisione della materia

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

Articolo I/3 - Competenze, procedure e adempimenti

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

Articolo I/4 - Applicazione delle definizioni e dei parametri

1. Nell'applicazione del R.E., la valutazione, il controllo e la verifica dei progetti, degli interventi e delle opere edilizie, si effettuano con riferimento alle definizioni degli interventi e dei parametri urbanistico-edilizi contenuti nella Parte II del R.E. stesso.

Capitolo II - DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo 1/5 - Definizione e compiti

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

Articolo 1/6 - Composizione e nomina

1. La C.E. è nominata dalla Giunta Comunale, preferibilmente all'inizio del mandato amministrativo, ed è composta da quattro membri di diritto e quattro membri elettivi.

- costituiscono membri di diritto:

- a) il Sindaco, o suo delegato, in qualità di Presidente;
- b) il Dirigente del Settore Tecnico o il Responsabile del Procedimento quale suo delegato;
- c) il medico incaricato dal Servizio di Igiene Pubblica designato dalla A.S.L. o da suo delegato;
- d) il Comandante dei VV.FF. o da suo delegato.

- costituiscono membri elettivi:

e) quattro Componenti, con titoli di ingegnere, architetto, geometra, geologo regolarmente iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali dal almeno cinque anni, con comprovati requisiti di esperienza tecnico – professionale, di cui uno avente i requisiti di esperto in materia ambientale per le pratiche relative all'esercizio della sub-delega di cui alla L.R. 59/1995.

2. La Giunta Comunale stabilisce le modalità di acquisizione e di selezione dei curricula dei candidati a componente elettivo, secondo criteri di pubblicità e di trasparenza.

3. Per ciascuno dei Componenti, la nomina riguarda sia quello effettivo, sia quello sostitutivo per il caso di decadenza o dimissioni.

4. Non possono far parte della C.E. i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare.

5. La C.E. dura in carica cinque anni ed i suoi Componenti non possono essere confermati consecutivamente. E' fatto salvo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.

6. I Componenti che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

7. In caso di cessazione o decadenza di Componenti della C.E., la Giunta Comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della C.E. stessa; i Componenti eletti sono sostituiti dai rispettivi supplenti.

8. Segretario della C.E., senza diritto di voto, è il Dirigente del Settore Tecnico o suo delegato. Può essere presente ai lavori della C.E. l'istruttore tecnico che ha curato l'esame formale dei progetti o atti da valutare.

9. Il Comune stabilisce l'indennità spettante ai Componenti della C.E., in misura corrispondente all'attività di consulenza loro richiesta.

10. Il medico incaricato dal Servizio di Igiene Pubblica designato dalla A.S.L. o suo delegato e il Comandante dei VV.FF. o suo delegato non concorrono al raggiungimento del numero legale ai fini della validità delle riunioni della Commissione Edilizia.

11. La C.E. verrà integrata da un agronomo per l'esame e la valutazione dei Piani di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.) di cui alla L.R. n° 38/1999 e s.s.m.i.; l'agronomo sarà convocato soltanto per le sedute nelle quali è previsto l'esame dei progetti afferenti al P.U.A.

Articolo I/7 - Funzionamento

1. La C.E. si riunisce nella Sede Comunale su convocazione del Presidente. L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione, vengono resi disponibili due giorni prima di ciascuna seduta.
2. Le adunanze sono valide se intervengono la metà più uno dei componenti, oltre al Presidente.
3. La C.E. esprime sui progetti esaminati secondo l'ordine di ricevimento:
 - a) parere favorevole, con eventuali motivazioni;
 - b) parere favorevole con prescrizioni architettoniche non sostanziali, sempre motivato;
 - c) parere contrario, sempre motivato;
 - d) richiesta di documentazione integrativa.
4. E' valido il parere approvato a maggioranza dei Componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.
5. La C.E. è chiamata a esprimersi solo successivamente all'istruttoria formale svolta dagli Uffici comunali competenti, la quale abbia avuto esito positivo. La C.E. può sentire il Progettista, anche su richiesta del medesimo.
6. La C.E. si esprime entro trenta giorni dal ricevimento del progetto; qualora debba richiedere informazioni integrative, il termine ricomincia a decorrere, per una sola volta, dalla ricezione delle stesse. Decorso tale termine, il Responsabile del Procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza.
7. I Componenti della C.E. non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Articolo I/8 - Pubblicità

1. Delle adunanze della C.E. viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due componenti eletti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del dalla C.E.", completata dalla propria vidimazione.

Capitolo III - DELLE ISTANZE

Articolo 1/9 - Presentazione delle richieste

1. Tutte le richieste e le dichiarazioni di qualunque tipo, attinenti all'oggetto del R.E., che siano rivolte al Dirigente del Settore Tecnico o ad altro Organo o Ufficio del Comune, sono presentate, dall'avente titolo, all'Ufficio Protocollo del Comune.
2. Le richieste riguardanti atti abilitativi per la cui istruttoria e rilascio sono necessari anche pareri tecnici, nulla-osta o autorizzazioni da parte di Enti esterni al Comune, devono sempre essere accompagnate dalle relative richieste di pareri tecnici, nulla-osta o autorizzazioni rivolte agli stessi Enti competenti, e formulate con le modalità e gli allegati da questi richiesti, fermo restando che il Dirigente del Settore Tecnico provvede a trasmettere dette richieste agli Enti di cui trattasi ed a intrattenere con questi i rapporti necessari durante lo svolgimento dell'iter procedurale, fino alla determinazione sul provvedimento conclusivo.
3. All'atto della richiesta, il Responsabile del Procedimento effettua un immediato riscontro della sua regolarità e della completezza degli atti e della documentazione allegata, come pure di quella dei relativi elaborati di progetto, indicati dal R.E. per il tipo di richiesta di cui trattasi.
4. La mancanza o l'irregolarità di documenti e/o elaborati, comporta la irricevibilità della richiesta, che viene data comunicazione all'avente titolo con la motivazione della irricevibilità e la specifica dei documenti e/o elaborati mancanti o irregolari; in tal caso non si dà avvio al procedimento.
5. All'atto della richiesta, regolarmente ricevibile, il Dirigente del Settore Tecnico comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento, nonché il numero del protocollo assegnato nonché l'eventuale numero assegnato alla pratica.

Capitolo IV - DELLA TITOLARITA' ALLA RICHIESTA

Articolo 1/10 - Titolo abilitativo

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, 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 manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- e) il titolare di servitù prediali, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- f) il locatario, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili, che abbiano carattere d'urgenza, espressamente autorizzato dal proprietario, con atto pubblico;
- g) l'affittuario agrario per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- h) il concessionario di terre incolte di cui al D.L. 279/1944, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- i) il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente il provvedimento;
- l) il concessionario di beni demaniali, per quanto stabilito nella concessione;
- m) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, qualora esista con il proprietario del suolo un accordo a vendere o ad assoggettarsi a servitù;
- n) il titolare di un diritto derivante da provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa.

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 (autocertificazione) oppure da copia autentica del documento comprovante il titolo (contratto, certificazione, sentenza o deliberazione di cui trattasi).

Capitolo V - DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Articolo I/11 - Opere sottoposte a permesso di costruire

1. La domanda in bollo, relativa al permesso di costruire, deve essere indirizzata allo Sportello dell'Edilizia e specificatamente al Dirigente del Settore Tecnico.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 50 del d.lgs. n° 267 del 18 agosto 2000, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Il permesso di costruire è gratuito nei seguenti casi previsti dalla legge:
 - a) interventi di ogni tipo da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le abitazioni rurali, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
 - b) interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
 - c) interventi riguardanti impianti, attrezzature ed opere pubbliche di interesse generale, eseguiti dagli Enti istituzionalmente competenti (diversi dal Comune);
 - d) interventi riguardanti opere di urbanizzazione ed infrastrutture tecnologiche, eseguiti da privati, in attuazione degli strumenti urbanistici;
 - e) interventi eseguiti in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità e per i fini della protezione civile;
 - f) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relative alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale di energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico – storica e ambientale;
 - g) interventi riguardanti parcheggi pertinenziali coperti o scoperti realizzati ai sensi della L. n° 122/1989 per il soddisfacimento del minimo standard e come tali assimilabili alle opere di urbanizzazione primaria, ad eccezione dei parcheggi realizzati fuori terra in deroga, i quali vengono equiparati a superficie accessoria, al fine del pagamento degli oneri afferenti il costo di costruzione.
 - h) interventi relativi ad opere di solo miglioramento e adeguamento antisismico.
4. Per quanto non espressamente indicato nei commi precedenti, si farà riferimento alle disposizioni contenute nel D.P.R. n° 380/2001 e s.s.m.i. ed in particolare agli artt. 16, 17, 18 e 19.
5. In tutti gli altri casi, il permesso di costruire è oneroso oppure convenzionato, ai sensi di legge.
6. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Articolo I/12 - Richiesta e documenti

1. La richiesta in bollo di permesso di costruire è rivolta allo Sportello dell'Edilizia e specificatamente al Dirigente del Settore Tecnico. La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del Richiedente;

2. La richiesta deve contenere altresì l'indicazione del Progettista e, nel caso di più progettisti, di quello che svolge la funzione di Coordinatore referente per l'intera opera, dei Responsabili delle eventuali singole elaborazioni; per ciascuno dovranno essere riportate le generalità complete, il numero di iscrizione al relativo Collegio / Albo Professionale di appartenenza, il codice fiscale, il domicilio e il recapito telefonico/fax; sulla domanda il Richiedente dovrà indicare, ove necessario, se è in possesso di licenza commerciale specificando i termini di validità, il numero e la data di rilascio.

3. La domanda deve essere sottoscritta:

a) dal committente dell'opera o dal suo legale rappresentante;

b) dal proprietario dell'area edificatoria o dal suo legale rappresentante ovvero, qualora si tratti di demolizioni, dal proprietario dell'opera da demolire;

c) dal progettista;

d) dal direttore dei lavori, ove sia stato nominato;

e) dall'assuntore dei lavori, ove sia stato nominato.

I soggetti sopra elencati devono altresì indicare la propria residenza o il domicilio al quale desiderano che siano inviate le comunicazioni concernenti la domanda ed hanno altresì l'onere di comunicarne immediatamente ogni variazione successiva.

4. Alla richiesta devono sempre essere allegati i seguenti documenti:

a) copia del documento comprovante il titolo a intervenire o relativa dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n° 445/2000 e s.s.m.i. nella quale il Richiedente dichiara la propria legittimazione;

b) estratto di mappa catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento;

c) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile o dell'area oggetto di intervento, nonché degli immobili contermini a colori ed in formato non inferiore a 15 x 10 cm.;

d) relazione tecnica dell'intervento contenente l'asseverazione del Progettista o dei Progettisti in merito al rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie ed igieniche e di eventuali usi pubblici; tale asseverazione è resa con gli effetti di cui all'Articolo 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.

5. Nei casi qui di seguito specificamente indicati, quando il tipo di intervento li renda necessari, il Titolare dovrà inoltre allegare alla richiesta di permesso di costruire i seguenti documenti:

a) richiesta di parere, con allegati i disegni di progetto, rivolta all'A.S.L. (e/o all'A.R.P.A. per quanto di competenza) sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro;

b) richiesta di parere, con allegati i disegni di progetto, rivolta al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi previsti dal D.M. 16/2/1982 e/o dalle Tabelle A e B del D.P.R. n° 689/1959; in luogo del parere preventivo del Comando Provinciale dei VV.FF., nei casi in cui non è prescritto, deve essere depositata presso il comune apposita dichiarazione, a firma e sotto la responsabilità del progettista, in cui si attesti che trattasi di intervento non

soggetto al rilascio di tale parere preventivo e che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti;

c) richiesta di approvazione, con allegati i disegni di progetto, rivolta alla Regione Lazio, per interventi sugli immobili ed aree vincolate e notificati ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e successive modifiche e integrazioni;

d) modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti;

e) calcolo, secondo l'apposito modello, del contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione;

f) calcolo, secondo l'apposito modello, del contributo di concessione afferente il costo di costruzione;

g) richiesta di autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue, per interventi che comportino nuovi scarichi fognari di progetto ovvero la modifica di impianto preesistente;

h) parere igienico – sanitario, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975;

i) richiesta di autorizzazione regionale alle emissioni in atmosfera, ai sensi degli artt. 6 e 15 del D.P.R. n° 203/1988 e s.s.m.i., nel caso in cui sia determinata l'attività produttiva cui l'opera sarà adibita;

l) richiesta di autorizzazione del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, ai sensi del R.D. n° 3267/1923, per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico o riguardanti opere relative al demanio idrico;

m) relazione geologica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, quando sia specificamente richiesta dalle norme di legge o dagli strumenti urbanistici;

n) richiesta di nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Archeologici, per interventi che riguardino aree identificate come siti di interesse archeologico dal P.T.P.R. o dal P.R.G. o per interventi ricadenti all'interno del Centro Storico;

o) 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;

p) autorizzazione della Provincia – settore viabilità – nel caso in cui il progetto comporti l'apertura di nuovi accessi carrai su strade provinciali o comporti l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;

q) autorizzazione della ASTRAL nel caso in cui il progetto comporti l'apertura di nuovi accessi carrai su strade regionali e/o statali o comporti l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;

r) eventuale computo, ove necessario, dei volumi ante operam e post operam con relativo abaco delle superfici e destinazioni d'uso;

s) certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato o dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n° 445/2000 e s.s.m.i. ove necessario;

t) computo metrico estimativo o stima delle opere in progetto redatto dal tecnico progettista delle opere in base al vigente tariffario regionale, con indicazione del relativo numero di riferimento, la sigla e la descrizione della voce, nel caso di interventi su edifici esistenti e nel caso di destinazione residenziale e/o commerciale;

u) Nel caso di destinazione industriale o artigianale, dichiarazione relativa al tipo di attività esercitata e al numero di addetti complessivo impiegati;

v) Ogni eventuale ulteriore autorizzazione preventiva necessaria ovvero dichiarazione del progettista in ordine alla non necessità di tali autorizzazioni.

6. Per ogni altro eventuale documento che si rendesse necessario e che non sia possibile acquisire d'ufficio, quali atti d'assenso, certificati o atti unilaterali d'obbligo, quando ammissibile, il Richiedente può sottoscrivere una dichiarazione sostitutiva

(autocertificazione).

7. Le dichiarazioni sostitutive di cui ai punti precedenti vanno rese nelle forme di legge.

8. I documenti di cui ai punti precedenti possono essere prodotti in fotocopia purché riprodotti in ogni loro parte e, se formati da più pagine, fascicolati, vidimati e timbrati sul lembo di ciascuna facciata.

9. Per quanto riguarda i dati da inserire nella richiesta di permesso di costruire, la documentazione, gli elaborati grafici e le dichiarazioni da allegare, si potrà fare riferimento alla modulistica che verrà predisposta dall'Amministrazione comunale, al fine di uniformare i procedimenti.

Articolo I/13 - Elaborati di progetto

1. Alla richiesta di permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, in due copie, nella generalità dei casi, oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli Enti esterni al Comune per acquisire i necessari pareri ed approvazioni. Tutti gli elaborati

devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti.

2. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in epigrafe, la data, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del Titolare e la firma ed il timbro professionale del Progettista o dei Progettisti, individuando se del caso il Coordinatore referente per l'intera opera.

3. Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:

a) estratto dello strumento urbanistico vigente e di quello eventualmente adottato in scala 1:2.000 della dimensione minima del formato UNI A4, evidenziando con idoneo tratteggio l'area di intervento;

b) estratto delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente e di quello eventualmente adottato, relativo alle Zone Territoriali Omogenee oggetto di intervento;

c) planimetria generale, in scala 1:2.000 o 1:1.000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento; su tale elaborato andrà riportato anche il nord geografico;

d) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto; su tale elaborato andrà riportato anche il nord geografico;

e) rilievo edilizio (piante, prospetti, sezioni, ecc.) 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, con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'Archivio Comunale e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'Archivio Comunale (i cui provvedimenti autorizzatori dovranno essere espressamente indicati fornendo il tipo del provvedimento rilasciato dall'Autorità Comunale, la data e il relativo numero); il rilievo dell'immobile, quotato in ogni sua parte, anche nelle sezioni e nei prospetti, dovrà fare riferimento a quote e punti che non subiranno modifiche; dovranno altresì essere indicate opportunamente le destinazioni d'uso di ogni ambiente;

f) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circoscriventi e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza; tali elaborati dovranno riportare anche la sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle specifiche essenze e arboree ed arbustive, dell'organizzazione delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche; su tale elaborato andrà riportato anche il nord geografico;

g) planimetrie di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti in addizione e quelle in sottrazione (con apposite distinte grafie);

h) sezioni di progetto di cui almeno una è opportuno eseguirla sulla scala di collegamento tra i vari livelli, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere

compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; per interventi sull'esistente, le stesse sezioni indicheranno dettagliatamente le parti in addizione e quelle in sottrazione (con apposite distinte grafie);

i) prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;

l) piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;

m) particolari architettonici di progetto, in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano e, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;

n) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti;

o) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;

p) progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della L. n° 46/1990 modificata e integrata, e la relazione tecnica di cui alla L. n° 10/1991, quando richiesti, devono essere consegnati al Responsabile del Procedimento prima dell'inizio dei lavori;

q) perizia asseverata del progettista attestante la legittimità del preesistente e la rispondenza tra quanto in essere e quanto assentito dalla licenza / concessione edilizia posseduta, l'esistenza o meno di particolari vincoli di tutela dell'edificio e/o della Z.T.O. di P.R.G.C. in cui ricade, il rispetto della vigente normativa in materia di impianti (L. n° 46/1990) di barriere architettoniche (L. n° 13/1989) di smaltimento dei materiali di demolizione e quant'altro connesso all'intervento richiesto (eventuali problemi di carattere statico, di inquinamento del suolo, di inquinamento acustico – atmosferico, risparmio energetico, ecc.).

4. le planimetrie, i prospetti e le sezioni delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala con la medesima grafia.

Articolo I/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, stato 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 sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture; il rilievo dell'immobile, quotato in ogni sua parte, anche nelle sezioni e nei prospetti, dovrà fare riferimento a quote e punti che non subiranno modifiche; dovranno altresì essere indicate opportunamente le destinazioni d'uso di ogni ambiente.

Articolo I/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) planimetria generale, in scala 1:2.000 o 1:1.000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'opera oggetto dell'intervento ed il relativo inquadramento urbanistico;
- b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto;
- c) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto e di tutte le altre indicazioni utili, nonché con l'individuazione delle aree e delle opere che dovranno essere cedute in proprietà pubblica o in uso pubblico;
- d) profilo altimetrico generale delle opere, in doppia scala, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento e di progetto;
- e) sezioni quotate, in scala appropriata, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
- f) particolari costruttivi, in scala appropriata, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;
- g) particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
- h) relazione illustrativa sui criteri di progettazione e sul dimensionamento funzionale delle opere nonché sulle modalità e fasi della loro esecuzione;
- i) illustrazione e certificazioni - anche direttamente fornite dal produttore - delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati.

Articolo I/16 - Istruttoria formale

1. L'ordine delle istruttorie è stabilito secondo il numero progressivo del protocollo; per le opere di interesse pubblico e generale, per le opere dichiarate urgenti, per le varianti in corso d'opera e per il riesame di progetti che abbiano avuto esito negativo, il Responsabile del Procedimento può motivatamente derogare dall'ordine cronologico.

2. Il Comune, una volta acquisita la documentazione di merito, provvederà ad effettuare una prima istruttoria al fine di valutare la completezza della documentazione (istruttoria documentale); ultimata questa prima fase, verrà comunicato il relativo esito alla ditta richiedente. L'istruttoria documentale verrà curata dal personale tecnico dipendente dell'amministrazione comunale.

In una seconda fase si procederà all'istruttoria "formale" della pratica (conformità alle previsioni di PRG e delle NTA, ecc.); ultimata questa seconda fase, si procederà ad informare il richiedente sulla eventualità di integrazioni e/o modifiche da apportare alla documentazione presentata o allo stesso progetto, al fine di permettere la trasmissione della pratica alla CEC comunale.

L'istruttoria formale verrà curata dal responsabile del procedimento, esclusivamente nominato dopo il ricevimento della pratica e per ogni singola pratica edilizia da esaminare: nel caso di mancata nomina, l'istruttoria verrà curata dal Responsabile del Settore Tecnico o Responsabile del Servizio.

3. Il Responsabile del Procedimento trasmette i documenti ed i progetti agli Uffici competenti per le varie fasi dell'istruttoria. Nei casi in cui la richiesta di permesso di costruire è accompagnata da richieste di pareri, nulla-osta o autorizzazioni rivolte ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del Procedimento trasmette immediatamente a detti Enti le relative richieste accompagnate dalla documentazione progettuale e provvede a tenere con essi i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale; eventuali richieste di documentazione integrativa da parte degli Enti stessi che pervengano entro i 30 giorni, sono fatte oggetto della richiesta di cui al successivo comma 7.

4. Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del Procedimento verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici e costruttivi delle opere, siano regolarmente sottoscritti da un Progettista dotato di abilitazione idonea e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato nel P.R.G.C., in altri eventuali Progetti o Programmi specifici vigenti, nonché nel R.E., per quel tipo di opera.

5. Le verifiche di cui al comma precedente non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali proposte, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del Progettista, che le assevera formalmente sottoscrivendo la Relazione Tecnica.

6. Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del Procedimento ha facoltà di chiedere la convocazione di una Conferenza dei servizi, ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 14 della L. n° 241/1990 dei cui risultati riferisce nella propria relazione di qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento.

7. Il Responsabile del Procedimento completa l'istruttoria formale entro il termine (a far tempo dalla richiesta) di cui alla legge 23 dicembre 1996, n° 662 e s.s.m.i.

8. Il termine suddetto può essere interrotto se il Responsabile del Procedimento, entro 15 giorni dalla presentazione della richiesta di permesso di costruire, richiede all'interessato integrazioni documentali e/o progettuali, anche in conseguenza delle richieste di Enti esterni; tale termine decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Detta richiesta deve essere formulata in unica soluzione e deve indicare il termine per la regolarizzazione trascorso inutilmente il quale il progetto

viene archiviato per carenza di documentazione.

9. La relazione di qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento, contenente la valutazione sull'ammissibilità e sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistico - edilizie nonché alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, ed alle eventuali indicazioni di altri Enti ai quali sia demandata un'espressione di assenso, viene compilata dal Responsabile del Procedimento entro il termine (a far tempo dalla richiesta) di 60 giorni.

10. In caso di valutazione positiva, il Responsabile del Procedimento sottopone il progetto alla C.E. che deve esprimersi entro 30 giorni dalla iscrizione dell'oggetto all'ordine del giorno per il suo esame.

11. Entro 10 giorni dalla scadenza del termine indicato al precedente comma 6, il Responsabile del Procedimento, sulla base della propria relazione e sulla base del parere della C.E., ma anche indipendentemente dall'eventuale inerzia della C.E., formula comunque la propria motivata proposta al Dirigente del Settore Tecnico, per l'emanazione del provvedimento finale, oppure per il suo diniego. Qualora sia in contrasto con il parere della C.E., detta proposta ne indicherà le motivazioni.

12. In caso di proposta di diniego, qualora il Dirigente del Settore Tecnico, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, indicherà al Responsabile del Procedimento gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso, al fine di una integrazione dell'istruttoria, fermo restando il rispetto dei tempi di cui al comma precedente.

13. In caso di valutazione negativa, il Dirigente del Settore Tecnico la comunica al Richiedente ed al Progettista, indicandone le motivazioni.

Articolo I/17 - Istruttoria delle richieste relative ad impianti produttivi di beni e servizi

1. Nei casi di richiesta di permesso di costruire relativo ad impianto produttivo di beni e servizi, il Responsabile del Procedimento ne cura la relativa pubblicità. Entro 20 giorni dalla avvenuta pubblicità, chiunque possa subire un pregiudizio dalla realizzazione dell'impianto produttivo, può presentare all'Ufficio Protocollo del Comune una osservazione o chiedere di essere ascoltato in contraddittorio o che venga convocata una riunione con la partecipazione dell'impresa interessata.
2. Il Responsabile del Procedimento può richiedere all'interessato integrazioni documentali e/o progettuali, in un'unica richiesta indicante il termine per la regolarizzazione; ciò interrompe il termine per la conclusione del procedimento che decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Detta richiesta viene effettuata entro i 30 giorni dalla presentazione della richiesta di permesso di costruire, salvo che Enti esterni, preposti per legge ad un'espressione di assenso, abbiano formalizzato la richiesta di un differimento dei termini per l'esame della documentazione.
3. Ove occorranò chiarimenti e adeguamenti in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, anche in conseguenza delle richieste di Enti esterni, il Responsabile del Procedimento può convocare il Richiedente per un'audizione in contraddittorio, di cui viene redatto apposito verbale. Nel caso che l'accordo fra le parti comporti modifiche al progetto originario, il termine per la conclusione del procedimento resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato.
4. Il Responsabile del Procedimento completa l'istruttoria formale entro il termine di 90 giorni.
5. Qualora il Richiedente il permesso di costruire per un impianto produttivo di beni o servizi non intendesse avvalersi del procedimento ordinario di cui sopra, ha facoltà di avvalersi del procedimento semplificato basato sulla conferenza dei servizi, ai sensi dell'Articolo 4 del D.P.R. n° 447/1998 e s.s.m.i.

Articolo I/18 - Rilascio e ritiro

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

data della notifica.

Articolo I/19 - Procedimento sostitutivo

1. Decorso senza risposta il termine complessivo per l'istruttoria ed il rilascio del provvedimento, il Richiedente il permesso di costruire può, nelle forme di legge, sollecitare il Dirigente del Settore Tecnico all'esecuzione degli adempimenti nei 15 giorni successivi, fatto salvo il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.
2. In caso di perdurante inadempienza, l'interessato può richiedere l'applicazione del procedimento sostitutivo, ai sensi di legge.

Articolo I/20 – Decadenza

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

Articolo I/21 – permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici od impianti pubblici e di pubblica utilità 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 del Settore Tecnico su conforme deliberazione del Consiglio Comunale.
3. Ai fini del permesso di costruire in deroga, si intende per edificio o impianto pubblico o di pubblica utilità, ogni edificio o impianto di interesse pubblico qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla Pubblica Amministrazione nello svolgimento delle sue funzioni.
4. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nella legge n° 431/1985 e s.s.m.i. e del d.lgs. n° 42/2004 e s.s.m.i.
5. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli art.7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2/4/1968, n° 1444.

Articolo I/22 - Pubblicità e responsabilità

1. I permessi di costruire rilasciati sono pubblicati all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.
2. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del permesso di costruire ed ai relativi allegati, presso gli Uffici comunali competenti. La richiesta di accesso è ammessa solo previa citazione di sufficienti elementi identificativi del permesso di costruire ed in ottemperanza al vigente Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.
3. 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.

Articolo I/23 – Trasferimento

1. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del Titolare, purché ne abbiano i requisiti; questi, a tale scopo, dovranno richiederne al Dirigente del Settore Tecnico il cambio di intestazione, allegando copia autentica del documento comprovante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, oppure autocertificazione degli estremi del documento stesso e della sua registrazione e trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari.
2. Tale trasferimento si configura come semplice volturazione, e non comporta alcuna altra modifica all'atto del permesso di costruire. Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione al Richiedente.

Articolo I/24 - Contributo afferente agli oneri di urbanizzazione

1. Il contributo afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è dovuto, per la realizzazione delle opere, in applicazione del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.s.m.i., che ne stabilisce anche i casi di parziale o totale esenzione. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire.
2. Il contributo afferente agli oneri di urbanizzazione, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato in quattro rate trimestrali da versare con le seguenti modalità:
 - 1^ rata all'atto del rilascio del permesso di costruire;
 - 2^, 3^ e 4^ allo scadere dei successivi trimestri.
3. Nei casi di rateizzazione, occorre presentare polizza fidejussoria emessa da istituto assicurativo o bancario a copertura delle rate successive alla prima e la polizza stessa dovrà garantire anche l'importo relativo al mancato o ritardato versamento delle rate suddette.
4. 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 del rilascio del permesso di costruire. Le relative entrate afferiscono ad apposito capitolo di Bilancio.
5. E' fatto obbligo al Comune, con deliberazione dell'Organo competente, di provvedere all'aggiornamento dei valori contenuti in tali tabelle secondo quanto stabilito dalle norme vigenti.

Articolo I/25 - Contributo afferente al costo di costruzione

1. Il contributo afferente al costo di costruzione è dovuto, per la realizzazione delle opere, in applicazione del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.s.m.i. che ne stabilisce anche i casi di esenzione. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta al Comune in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

2. Il contributo afferente al costo di costruzione, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato in quattro rate da versare con le seguenti modalità:

1^ rata entro novanta giorni dalla data del rilascio del permesso di costruire;

2^, 3^ e 4^ rispettivamente allo scadere dei successivi semestri.

3. In ogni caso il pagamento delle rate di cui al comma precedente dovrà avvenire entro e non oltre il sessantesimo giorno dalla data di comunicazione di ultimazione della costruzione.

4. Nei casi di rateizzazione, occorre presentare polizza fidejussoria emessa da istituto assicurativo o bancario a copertura delle rate successive alla prima e la polizza stessa dovrà garantire anche l'importo relativo al mancato o ritardato versamento delle rate suddette.

5. La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare, della relativa tariffa vigente alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire, con le modalità di cui all'apposita deliberazione comunale.

6. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.

7. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire.

Capitolo VI - DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI

Articolo I/26 - Procedimento semplificato mediante conferenza dei servizi

1. La procedura della richiesta e rilascio del permesso di costruire o di altro provvedimento amministrativo riguardante impianti produttivi di beni e servizi, può essere sostituita dal procedimento semplificato mediante conferenza dei servizi nei seguenti casi:

- realizzazione e trasformazione di impianti e depositi di cui all'Articolo 27 del d.lgs. n° 112/1998, in attuazione della L. n° 59/1997 e s.s.m.i.;
- realizzazione e trasformazione di impianti e depositi connessi con l'impiego di sostanze pericolose per il rischio di incidenti rilevanti e per l'inquinamento ambientale, di cui agli artt. 18 e 21 della L. n° 128/1998, in attuazione della Direttiva Comunitaria 96/1982;
- realizzazione e trasformazione di impianti produttivi di beni e servizi per i quali il Richiedente non intenda avvalersi del procedimento ordinario di concessione edilizia basato sull'asseverazione del progetto.

2. Nei casi di cui al primo comma, il Richiedente presenta all'Ufficio Protocollo del Comune la richiesta accompagnata dalla relativa documentazione progettuale necessaria. Il Responsabile del Procedimento trasmette la richiesta e la documentazione a tutti gli Uffici ed a tutti gli Enti esterni interessati, ai quali compete di esprimere un atto di assenso, comunque denominato.

3. Gli Uffici e gli Enti competenti si pronunciano entro 90 giorni dal ricevimento della documentazione. Nei casi di opere per le quali sia richiesta per legge la procedura di valutazione di impatto ambientale, il termine suddetto è di 150 giorni, ulteriormente prorogabile per non più di 90 giorni. Eventuali richieste di documentazione integrativa sono formulate entro i primi 30 giorni e sospendono i termini precedenti che riprendono a decorrere per intero dalla presentazione della documentazione completa.

4. Nel caso che una delle Amministrazioni competenti si pronunci negativamente, il Responsabile del Procedimento trasmette al Richiedente, entro 5 giorni, detta pronuncia negativa, ed il procedimento si intende concluso, salva la possibilità di richiedere la convocazione di una conferenza dei servizi.

5. La conferenza dei servizi, da effettuarsi ai sensi dell'Articolo 14 della L. n° 241/1990 e s.s.m.i., è convocata dal Sindaco nei seguenti casi:

- quando l'interessato che abbia ottenuto una pronuncia negativa ne faccia richiesta entro 20 giorni dalla comunicazione della pronuncia stessa;
- quando il Responsabile del procedimento ne faccia richiesta entro 5 giorni dalla scadenza dei termini (di cui al precedente comma 3) senza che tutte le Amministrazioni competenti si siano pronunciate.

6. La convocazione della conferenza dei servizi è resa pubblica, e ad essa possono partecipare tutti i soggetti a cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la conferenza è tenuta a valutare.

7. La conferenza dei servizi fissa l'ordine ed il termine dei lavori, e procede all'istruttoria del progetto esaminandone tutte le valutazioni ed osservazioni espresse nel merito, redigendone apposito verbale.

8. Il verbale finale, recante le determinazioni assunte dalla conferenza dei servizi, tiene luogo di tutte le espressioni di assenso comunque necessarie, nonché del permesso di costruire o di altro provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento; fermo restando l'assolvimento di tutti gli obblighi conseguenti da parte del Richiedente, al quale il verbale stesso è tempestivamente comunicato da parte del Responsabile del Procedimento.

9. Il termine per la conclusione del procedimento è di 6 mesi, prolungato a 11 mesi nel caso che sia richiesta la valutazione di impatto ambientale.

Articolo 1/27 - Applicazione generale della conferenza dei servizi

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

Capitolo VII - DELL'ASSEVERAZIONE

Articolo 1/28 – Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

1. Per la Denuncia di Inizio Attività deve farsi riferimento, se non diversamente specificato nel presente articolo, a quanto già riportato negli articoli 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/20, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27.

2. Per effettuare gli interventi ammessi mediante tale procedura, almeno 30 giorni prima dell'inizio effettivo dei lavori, l'avente titolo deve inoltrare al Dirigente del Settore Tecnico un'asseverazione delle opere che intende eseguire, sottoscritta da un Progettista dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, accompagnata dalla dichiarazione di inizio attività, la quale vale anche come comunicazione di inizio lavori, contenente l'indicazione del Direttore dei lavori e dell'Esecutore dei lavori.

3. Tale asseverazione deve sempre comprendere:

a) gli elaborati grafici indicanti, esaurientemente ed in scala appropriata, le opere da eseguirsi;

b) la relazione tecnica dell'intervento, che ne asseveri il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie, nonché delle norme di igiene e di sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro.

3. Quando l'intervento riguarda opere strutturali, l'asseverazione comprende anche:

a) gli estremi della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando presenti;

b) gli estremi della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico.

4. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole dell'A.S.L. circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.

5. Quando l'intervento riguarda attività sottoposte alla verifica preventiva di sicurezza all'incendio, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.

6. Il Progettista abilitato che sottoscrive l'asseverazione assume la qualità di persona che esercita un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli Artt. n° 359 e n° 481 del Codice Penale; in caso di falsa attestazione il dirigente del Settore Tecnico informa l'autorità giudiziaria ed il Consiglio dell'Ordine Professionale di appartenenza per l'irrogazione delle sanzioni penali e disciplinari.

7. Alla Denuncia di Inizio Attività va allegata ricevuta originale di versamento dei diritti di segreteria.

8. La comunicazione relativa alla Denuncia di Inizio Attività deve identificare con sottoscrizione sia l'impresa esecutrice (può essere lo stesso proprietario se in economia) che il progettista abilitato.

9. La procedura prevista dal D.P.R. n° 380/2001 e s.s.m.i. per la Denuncia di Inizio Attività non è obbligatoria; in alternativa è possibile proporre domanda di permesso di costruire (gratuita se del caso) con le forme ordinarie.

10. I lavori non possono essere iniziati prima che siano trascorsi trenta giorni dalla data di deposito della denuncia all'Ufficio Protocollo del Comune; ai sensi dell'art. 23 – comma 3 e 4 – Del D.P.R. n° 380/2001 e s.s.m.i., qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo, il termine di trenta giorni per poter dare inizio ai lavori decorre dalla data del relativo atto di assenso.

11. Il termine massimo entro cui devono essere ultimati i lavori è di tre anni dal deposito, con obbligo dell'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione, facendo sempre riferimento alla data del deposito iniziale.

12. E' fatto obbligo del rispetto delle medesime discipline definite dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di permesso di costruire (progetto impianti, denuncia c.a., corresponsione oneri concessori, ecc.) ed in particolare l'obbligo di apporre l'apposito cartello di cantiere.

13. Al termine dei lavori il progettista abilitato deve certificare con collaudo finale la conformità dell'opera alla denuncia.

14. Le opere che possono essere eseguite con la procedura di inizio attività sono quelle elencate di seguito, a cui occorre fare riferimento per l'indicazione della tipologia da riportare nella relazione di conformità:

a) opere di manutenzione straordinaria nonché opere di restauro e di risanamento conservativo;

b) varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

c) interventi non riconducibili all'elenco di cui agli artt. 6 e 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.s.m.i., che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico – edilizia vigente;

d) interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10 – comma 1 – lett. c) del D.P.R. n° 380/2001 e s.s.m.i.;

e) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengono precise disposizioni piano – volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

f) gli interventi di nuova costruzione, qualora siano in esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni piano – volumetriche;

g) gli interventi di cui alle lettere d), e) ed f) sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.s.m.i.

h) gli interventi di cui ai commi d), e) ed f) possono essere realizzati con D.I.A. in alternativa al permesso di costruire.

15) la realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico – artistica o paesaggistico – ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative; nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al d.lgs. n° 42/2004;

16) 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 per l'inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso; ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

17) qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia legato alla denuncia, il competente ufficio comunale può convocare una conferenza dei servizi ai sensi degli artt. 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater, della legge 7 agosto 1990 n° 241 e s.s.m.i.; il termine di trenta giorni per poter dare inizio ai lavori decorre dall'esito della conferenza; in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.

Articolo 1/29 – Controlli

1. Il Dirigente del Settore Tecnico, entro il termine di 15 giorni dal ricevimento dell'asseverazione con dichiarazione di inizio attività, può richiedere eventuali integrazioni documentali; in tal caso il termine di 30 giorni per poter dare inizio ai lavori si interrompe e ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricevimento della documentazione richiesta.

2. Qualora, entro il termine di inizio attività, il Dirigente del Settore Tecnico, vista l'istruttoria tecnica, riscontri una irregolarità, una difformità normativa o la mancanza di una condizione necessaria per il legittimo esercizio dell'asseverazione, notifica agli interessati l'ordine motivato di non dare inizio alle opere, eventualmente invitando l'avente titolo a produrre le proprie controdeduzioni e/o a presentare un nuovo progetto conforme. L'ordine suddetto viene trasmesso in copia al Corpo di Polizia Municipale per i controlli di competenza.

3. Dopo che sia trascorso il termine di inizio attività, ma entro i 60 giorni dal ricevimento della dichiarazione, il Dirigente del Settore Tecnico può verificare d'ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge in difetto dei quali notifica agli interessati il provvedimento motivato con il quale dispone il divieto di proseguire l'attività e la rimozione dei suoi effetti, fissando tuttavia un termine - non inferiore a 30 giorni - entro il quale l'avente titolo può conformare l'attività alle norme. Il provvedimento suddetto viene trasmesso in copia al Corpo di Polizia Municipale per i controlli di competenza.

4. Nel caso di irregolarità grave che si configuri come falsa asseverazione, il Dirigente del Settore Tecnico ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria, nonché all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza del Progettista.

5. Qualora l'asseverazione venga utilizzata per una 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 del permesso di costruire stesso. La loro esecuzione dovrà essere ricompresa nel certificato di conformità edilizia dell'opera complessivamente sottoposta a permesso di costruire.

6. Le opere asseverate dovranno essere ultimate entro 3 anni dalla data di inizio lavori ed il Titolare dovrà presentare regolare comunicazione di fine lavori nonché certificato di conformità edilizia e di collaudo finale, se ed in quanto regolarmente asseverata.

Capitolo VIII - DELLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

Articolo I/30 - Opere soggette ad autorizzazione amministrativa

1. Apposita autorizzazione amministrativa, anche a termine e revocabile, deve essere richiesta, all'Ufficio comunale competente per il tipo di autorizzazione di cui trattasi, per realizzare e mantenere in essere le seguenti opere:

- a) depositi ed esposizioni di materiali a cielo aperto con esclusione di rottami, cascami e rifiuti;
- b) costruzioni temporanee per esigenze provvisorie e per un periodo comunque inferiore a un anno;
- c) opere di arredo urbano;
- d) passi carrai e rampe carraie nel rispetto del Nuovo Codice della Strada;
- e) opere funerarie e cimiteriali;
- f) impianti di distribuzione automatica di carburante costituiti da sole apparecchiature di erogazione, pensiline e chiosco spogliatoio-servizi, previo parere favorevole dell'Amministrazione Provinciale;
- g) impianti di demolizione di rottami nel rispetto della relativa specifica normativa, previa comunicazione alla Provincia e autorizzazione dell'Amministrazione Regionale;
- h) interventi di coltivazione di cave e attività estrattive in genere nel rispetto della relativa specifica normativa di legge;
- i) occupazione di suolo pubblico con o senza presenza di manufatti preordinata ad una durata inferiore a un anno;
- l) impianti di pubblicità e propaganda su suolo pubblico o di uso pubblico;
- m) ogni altra opera per la quale specifiche norme richiedano apposita autorizzazione amministrativa.

2. I termini per l'istruttoria ed il rilascio dell'autorizzazione amministrativa sono di 60 giorni per l'istruttoria e di altri 15 giorni per il rilascio, trascorsi i quali senza che l'Ufficio competente si sia pronunciato, l'autorizzazione si intende respinta, fatto salvo quanto previsto per i casi d'urgenza.

3. L'atto autorizzativo può contenere, ove del caso, i termini di durata di validità dell'autorizzazione stessa e le condizioni per un suo eventuale rinnovo.

Articolo I/31 - Opere urgenti

1. Nel caso di opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza emanata dal Sindaco ai sensi dell'articolo 50 del d.lgs. n° 267/2000 non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.

2. Quando le opere urgenti siano necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile, l'interessato, sotto sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza la preventiva autorizzazione, con l'obbligo di segnalarlo al Dirigente del Settore Tecnico o ad altro Ufficio competente e di richiedere l'autorizzazione stessa entro i successivi 5 giorni dall'inizio dei lavori. Le opere di consolidamento, nel caso in cui l'urgenza sia riconosciuta mediante ordinanza del Sindaco o del Dirigente del Settore Tecnico, possono eccezionalmente essere intraprese, anche prima del rilascio della autorizzazione sismica, che comunque dovrà essere richiesta entro i successivi cinque giorni dall'inizio dei lavori.

3. L'autorizzazione non è richiesta, altresì, per l'esecuzione di opere in ottemperanza ad un provvedimento di repressione di un abuso edilizio.

Articolo I/32 - Ripristino dello stato dei luoghi

1. L'autorizzazione è sempre rilasciata sotto la condizione che, nel momento in cui questa abbia termine, o decada, o comunque vengano a mancare le condizioni per la sua validità l'atto autorizzativo deve intendersi revocato e il Titolare deve provvedere a rimuovere le opere in oggetto ed a ripristinare lo stato dei luoghi e dei fabbricati che abbiano subito alterazioni, o a darne comunque idonea risistemazione.

2. L'obbligo al ripristino dello stato dei luoghi è assunto dal Titolare ed eventualmente trasferito al suo avente causa con la richiesta stessa dell'autorizzazione; in caso di inottemperanza provvederà il Comune ai sensi di legge, a spese dell'inadempiente.

Capitolo IX - DELLE OPERE COMUNALI

Articolo I/33 - 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 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.

Capitolo X - DELL' ESECUZIONE DELLE OPERE

Articolo I/34 - Comunicazione di inizio lavori

1. Il Titolare di permesso di costruire deve comunicare al Dirigente del Settore Tecnico la data di inizio dei lavori entro 5 giorni dall'effettivo inizio degli stessi.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono sempre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili, della direzione dei lavori, della sicurezza del cantiere, dell'esecuzione delle opere e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto al Dirigente del Settore Tecnico.
3. Nella comunicazione occorre anche menzionare, ove del caso:
 - a) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti;
 - b) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico.
4. Nei casi in cui ciò sia espressamente richiesto nel provvedimento del permesso di costruire, prima dell'inizio lavori, il Titolare deve presentare al Dirigente del Settore Tecnico richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche planimetriche. La visita è eseguita dall'Ufficio Tecnico comunale entro 15 giorni dalla richiesta. Decorso detto termine, i lavori possono avere inizio.
5. Nei casi di cui al comma precedente, la mancata richiesta della visita di controllo prima dell'inizio lavori verrà comunicata al Corpo di Polizia Municipale per i provvedimenti di competenza, mentre la visita stessa verrà disposta d'ufficio.

Articolo I/35 – Allineamenti

1. In base alle risultanze della visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote planimetriche e altimetriche, il Dirigente del Settore Tecnico, su referto del Tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire - in accordo con il Direttore dei lavori - allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti, nel rispetto, comunque, degli strumenti urbanistici.
2. Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo e riportati negli elaborati grafici di progetto, con la vidimazione del Dirigente del Settore Tecnico.

Articolo I/36 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.S.L. ai sensi del D.P.R. n° 164/1956 e del D.L. n° 626/1994 modificati e integrati.
2. Il provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere deve sempre essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori; in caso contrario il Dirigente del Settore Tecnico richiederà al Corpo di Polizia Municipale l'applicazione dei provvedimenti conseguenti.

3. Copia del provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere, come pure degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici e dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

4. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al permesso di costruire o all'asseverazione, ed alle norme vigenti in materia.

5. Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno altresì lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.

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

Articolo I/37 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere.

2. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n° 164/1956 e del D. Lgs. n° 494/1996 e s.s.m.i. per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.

4. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria; con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.

5. Per l'occupazione di suolo pubblico, il Titolare deve presentare, al Responsabile dell'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo le norme del D.L. n° 507/1993; in sede stradale, è richiesto il rispetto del D. Lgs. n° 285/1992.

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

Articolo I/38 - Ritrovamenti archeologici

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere (o Capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.

2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Dirigente del Settore Tecnico, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal d.lgs. 22 gennaio 2004, n° 42.

3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

Capitolo XI - DELLE VARIANTI

Articolo 1/39 - Varianti

1. Le varianti a permessi di costruire già rilasciati, possono essere richieste al Dirigente del Settore Tecnico prima dell'inizio dei lavori, o anche in corso d'opera, ma comunque prima che se ne sia ultimata l'esecuzione.
2. Le procedure per la richiesta, l'istruttoria ed il rilascio del permesso di costruire in variante, sono disciplinate in analogia a quanto disposto agli articoli precedenti.
3. Le varianti possono essere considerate di due tipi: varianti essenziali o varianti non essenziali.
4. Le varianti essenziali comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine lavori mentre il precedente permesso di costruire viene archiviato d'ufficio. Se i lavori delle opere abilitate con il provvedimento originario hanno già avuto inizio, la data del provvedimento di variante si assume come nuova data di inizio lavori.
5. Le varianti non essenziali comportano il rilascio di un ulteriore permesso di costruire che si affianca semplicemente al precedente, senza modificarne i termini di inizio e fine lavori; fatto salvo quanto previsto all'Articolo successivo.
6. Le varianti non essenziali che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio, non comportano modifiche alle regole ed ai caratteri compositivi dei prospetti, e non contrastano con le prescrizioni contenute nel provvedimento abilitativo, possono attuarsi mediante asseverazione con dichiarazione di inizio attività, sempre che rientrino nell'ambito di applicazione di tale procedura.
7. Per le varianti essenziali, la richiesta di nuovo permesso di costruire dovrà essere inoltrata prima dell'effettuazione dei lavori in variante, al fine della loro approvazione e, nel caso ne ricorrano i presupposti, per l'ottenimento dei nuovi pareri e/o nulla-osta necessari al rilascio del permesso di costruire.

Articolo I/40 - Varianti in corso d'opera non essenziali

1. Sono varianti in corso d'opera (comunque non essenziali) quelle che risultano conformi agli strumenti urbanistici ed al R.E. vigenti e non in contrasto con quelli adottati; non modificano la sagoma, le superfici utili, la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime; non interessano interventi di restauro come definiti all'Articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.s.m.i. e non interessano immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004.
2. La richiesta di approvazione di queste varianti in corso d'opera deve essere presentata in unica soluzione progettuale, anche successivamente alla realizzazione delle stesse ma comunque prima della comunicazione di fine lavori.
3. Nei casi in cui le modifiche interessino la struttura portante dell'edificio e pertanto si rende necessaria l'acquisizione preventiva dell'autorizzazione sismica ai sensi della L. n° 1086/1971 e n° 64/1974 e L.R. n° 4/1985 la richiesta di variante deve essere presentata prima della effettiva esecuzione delle opere.
4. La richiesta deve contenere la dichiarazione di un Progettista, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla conformità della variante alle ipotesi espressamente previste dalla vigente normativa di settore.
5. Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici (in 3 copie), nei quali siano evidenziate le varianti richieste, con apposita distinta grafica per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova costruzione, e per le parti da sostituire o da consolidare.
6. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal Titolare del permesso di costruire, dal Progettista e dal Direttore dei Lavori.
7. Il Dirigente del Settore Tecnico approva la variante in corso d'opera, a seguito della verifica della dichiarazione di conformità, operata dagli Uffici comunali con le modalità richieste per il controllo dei progetti.

Capitolo XII - DELLA CONCLUSIONE DELLE OPERE

Articolo I/41 - Proroga del termine di fine lavori

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

Articolo I/42 - Comunicazione di fine lavori

1. Per tutte le opere eseguite con permesso di costruire o asseverazione, nei 60 giorni successivi alla fine dei lavori, nel rispetto del termine fissato nell'atto abilitativo, salvo nuova richiesta per le opere non realizzate, deve essere comunicata al Dirigente del Settore Tecnico la fine dei lavori.
2. La comunicazione di fine lavori deve essere firmata dal Titolare, dal Direttore dei lavori e dal titolare dell'Impresa esecutrice. Ove del caso, contiene anche l'indicazione del Collaudatore incaricato.
3. Alla comunicazione di fine lavori devono essere allegati i seguenti documenti, conformemente a quanto stabilito nel D.P.R. n° 380/01 e successive modificazioni:
 - 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 autorizzazione provvisoria, o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - c) documentazione catastale comprovante la richiesta di accatastamento, quando necessaria;
 - d) dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 13/1989 modificata e integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - e) dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 10/1991 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
 - f) dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
 - g) dichiarazione dell'Installatore, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 46/1990 modificata e integrata, sulla conformità degli impianti tecnologici;

- h) autorizzazione allo scarico delle acque reflue;
 - i) autorizzazione all'emissione in atmosfera;
 - l) ogni altro documento eventualmente richiesto da specifiche norme nazionali o regionali;
4. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata il permesso di costruire / D.I.A. viene archiviato per decadenza.

Articolo 1/43 - Certificato di collaudo per impianti produttivi

1. Nei casi di impianti produttivi di beni e servizi per i quali le norme vigenti richiedano il collaudo preventivo, questo può essere effettuato con la procedura accelerata di cui all'Articolo 9 del D.P.R. n° 447/1998 e s.s.m.i.
3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti richiesti, di carattere urbanistico, edilizio, tecnologico, igienico-sanitario, nonché per la tutela ambientale e dei lavoratori, ed è rilasciato sotto la piena responsabilità della Commissione di collaudo.
4. Il collaudo effettuato non esonera le Amministrazioni competenti dalle proprie funzioni di vigilanza e controllo.

Articolo 1/44 - Verifica di conformità dell'opera eseguita – tolleranza esecutiva nelle misurazioni

1. Il Responsabile del Procedimento, entro 30 giorni dalla richiesta del certificato di conformità edilizia e dalla presentazione di tutti i documenti allegati necessari, verifica la conformità edilizia dell'opera eseguita rispetto al progetto assentito o asseverato.
2. Eventuale documentazione integrativa necessaria, che non possa essere acquisita autonomamente dall'Amministrazione Comunale, può essere richiesta, una sola volta, entro 30 giorni dalla presentazione di cui sopra, ed in tal caso il termine di 30 giorni ricomincia a decorrere per intero dalla presentazione della documentazione stessa.
3. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto, quella relativa all'esecuzione, nonché l'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione in ordine al rispetto dei requisiti cogenti del R.E. ed alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto ed agli atti amministrativi, nonché a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.
4. Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del Procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge.
5. 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, una tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi, conformemente a quanto stabilito nell'art. 8 della L.R. 02 luglio 1987 art. 8 e successive modificazioni.

Articolo 1/45 – Rilascio del certificato di conformità edilizia – agibilità degli edifici

1. Il Dirigente del Settore Tecnico, entro trenta giorni dalla richiesta di certificato di conformità edilizia e dalla presentazione della relativa documentazione, anche integrativa, viste la documentazione le risultanze dei controlli e dei collaudi, rilascia il certificato di conformità edilizia, sotto forma di semplice attestazione della conformità dell'opera.

a) Tale certificato attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio; esso può essere rilasciato con riferimento all'intera unità edilizia o anche per singole unità immobiliari e/o parti accessorie inerenti purché, in questo caso, siano completate eventuali parti comuni indispensabili.

2. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stesi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

a) il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente del Settore Tecnico o Responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- nuove costruzioni;

- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

- interventi su edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 2;

b) con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la D.I.A. o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione prevista dalla vigente normativa di settore;

c) per quanto riguarda il procedimento e la documentazione da presentare al fine del rilascio del certificato di agibilità, si farà riferimento all'art. 25 del DPR n. 380/01 e successive modificazioni.

Capitolo XIII - DELLA SICUREZZA, IGIENE E DECORO DEI LUOGHI**Articolo I/46 - 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. n° 1228/1954 e s.s.m.i. e del relativo Regolamento di esecuzione.
2. Il Titolare riceve in consegna l'indicatore ed è tenuto a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile nel posto ove è stato collocato. Lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche e per eventuali targhe illustrative della storia e della progettazione dell'edificio.

Articolo I/47 - 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 del d.lgs. n° 42/2004.
2. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per l'illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza ed al decoro dell'ambiente urbano.

Articolo I/48 - Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione, come pure per le radioantenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione e di ricezione radiotelevisiva.
3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici; non è comunque consentita la loro installazione sui fronti degli edifici, quando siano direttamente visibili dagli spazi pubblici.

Articolo I/49 - Manutenzione delle aree e delle costruzioni

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

Articolo I/50 - Dichiarazione di inabitabilità

1. Quando ricorrano motivate ragioni di sicurezza, di pubblica incolumità, o di ordine igienico, il Sindaco può emanare un'ordinanza che dichiara inabitabile o non usabile un'unità immobiliare, o parte di essa, a norma dell'art. 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.s.m.i.
2. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'A.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 il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Articolo I/51 - Utilizzazione abusiva

1. Colui che abita, usa o consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare, costruita dopo il 1934, che sia priva del certificato di agibilità o di altra licenza d'uso, è perseguibile ai sensi della vigente normativa.
2. Per le unità immobiliari di cui al comma precedente, il Titolare è tenuto a presentare al Dirigente del Settore Tecnico regolare richiesta di autorizzazione all'uso, accompagnata dalla documentazione che ne dimostri la conformità edilizia o comunque l'agibilità.
3. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Dirigente del Settore Tecnico indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità e porrà un termine per la sua regolarizzazione trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.

Capitolo XIV - DELLE DISPOSIZIONI FINALI

Articolo I/52 - Richiesta in sanatoria

1. Ove ricorrano le condizioni di legge, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.s.m.i., la richiesta di permesso di costruire in sanatoria può essere presentata al Dirigente del Settore Tecnico, 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 vigenti sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda;

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 Tecnico, eventualmente sentita la C.E., si pronuncia entro 60 giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi respinta.

Articolo I/53 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

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

2. Qualora indicazioni e/o definizioni del R.E. risultassero in contrasto con le norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente all'atto dell'entrata in vigore del R.E., dette norme prevalgono su quelle del R.E. ai fini dell'attuazione del P.R.G.C.

Articolo I/54 - Validità ed efficacia

1. Dalla data di entrata in vigore, il R.E. assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni aspetto delle opere edilizie e del processo di intervento che ne costituiscono l'oggetto.

2. Il R.E. non si applica, tuttavia, agli interventi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di permesso di costruire o asseverazione con Dichiarazione di Inizio Attività, in data antecedente quella di entrata in vigore.

3. Per tutto quanto riguarda le procedure amministrative, il R.E. è integrato dalle disposizioni - in quanto compatibili - contenute nello Statuto comunale e nei relativi Regolamenti di attuazione, ai sensi del d.lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

Articolo I/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 modificata e integrata, fatti salvi lo Statuto e gli altri Regolamenti comunali.

2. Alle violazioni delle norme del R.E., si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali, previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.s.m.i.

3. 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. (abusi edilizi, violazioni amministrative, mancato rispetto della normativa di settore, ecc.).

PARTE SECONDA
DEFINIZIONI, PARAMETRI E INTERVENTI

II - DEFINIZIONI, PARAMETRI E INTERVENTI

Capitolo I - DEI PARAMETRI URBANISTICI

Articolo II/1 - Centro abitato

1. Per centro abitato si intende un aggregato continuo di unità edilizie servite da strade e/o altri spazi di uso pubblico. Il relativo perimetro è approvato con delibera del Consiglio Comunale, conformemente a quanto stabilito nell'art. 3 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n° 285 – nuovo codice della strada.

Articolo II/2 - Comprensorio urbanistico

1. Il comprensorio urbanistico 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 comprensorio urbanistico, in generale, comprende, al suo interno:

- a) la superficie per opere di urbanizzazione primaria;
- b) la superficie per opere di urbanizzazione secondaria;
- c) la superficie fondiaria.

3. Inoltre, ove del caso, il comprensorio urbanistico può comprendere, al suo interno:

- a) la superficie per opere di urbanizzazione generale;
- b) la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto.

4. Ai fini della sua attuazione, il comprensorio urbanistico è sempre delimitato da un perimetro continuo, o da più perimetri continui individuanti parti disgiunte.

Articolo II/3 - Superficie territoriale (ST)

1. La superficie territoriale ST è la superficie complessiva lorda di un comprensorio urbanistico. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione territoriale o l'indice di densità territoriale o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

Articolo II/4 - 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:

- a) strade di distribuzione e di servizio e relativi svincoli;
- b) piazze e parcheggi pubblici;
- c) percorsi e spazi pedonali attrezzati;
- d) piste ciclabili;
- e) verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
- f) fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (in reti separate);
- g) impianti di depurazione e smaltimento;
- h) barriere di protezione dal rumore;
- i) reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono e simili;
- l) sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- m) spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- n) spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- o) altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento;

3. Per le definizioni in materia stradale si fa riferimento all'Articolo 3 del d.lgs. n° 285/1992. Per sede stradale, in particolare, si deve intendere l'area delimitata dai confini della proprietà stradale, che comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza destinate ad altre parti della strada.

4. 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, salvo quanto di seguito stabilito:

- a) nel caso di cessione, per le Z.T.O. "B" della superficie "P" così come definita nelle N.T.A. del P.R.G.C., è ammesso il pagamento di un corrispondente onere monetario, stabilito in euro 30,00/mq.
- b) l'Amministrazione comunale ha facoltà di adeguare il sopra citato onere entro i termini di approvazione del Bilancio di Previsione comunale con apposita delibera di Giunta.
- c) al fine di stabilire quanto riportato nella lettera a) deve essere allegata alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia dei lavori, domanda per la cessione dell'area destinata a "P", al fine di stabilire l'onere monetario da corrispondere e le modalità di pagamento dello stesso. Nel caso di richiesta di cessione parziale, va prodotta planimetria con indicazione dell'esatta estensione dell'area da destinare a "P" e la porzione di cui si richiede la cessione.
- d) la cessione viene stabilita dal Responsabile del Settore Tecnico, conformemente a quanto stabilito nel presente regolamento.
- e) quanto sopra stabilito risulta subordinato agli aggiornamenti dell'onere monetario corrispondente o alla modifica delle disposizioni comunali in merito alla modalità di cessione delle aree "P".
- f) la richiesta di cessione potrà essere eseguita anche in fase di esecuzione dei lavori, nel qual caso la richiesta dovrà essere valutata anche alla luce della trasformazione edilizia che l'area ha subito.

Articolo II/5 - 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 (residenziale o non) con funzione sociale.

2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo elementari e medie;
- c) mercati pubblici (permanenti o periodici);
- d) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- e) centri civici e sociali;
- f) attrezzature culturali, ricreative e sanitarie;
- g) spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- h) parcheggi pubblici.

Articolo II/6 - Standards urbanistici

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

Articolo II /7 - Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)

1. La superficie per opere di urbanizzazione generale UG 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.

Articolo II/8 - Potenzialità edificatoria (PE) – (già IT delle N.T.A. del P.R.G.C.)

1. Si definisce potenzialità edificatoria PE 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.

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 determinino una PE maggiore di quella consentita dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento del frazionamento stesso o comunque che siano stati effettuati in contrasto con le suddette norme.

Articolo II/9 - 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.

Articolo II/10 - 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:

- a) la categoria è l'attributo che ne indica le caratteristiche fisiche intrinseche;
- b) la classe è l'attributo che ne indica il livello di redditività economica.

2. Le destinazioni d'uso - ordinarie e permanenti - delle singole unità immobiliari sono classificate in corrispondenza delle categorie e classi catastali o a queste attribuibili per analogia.

3. L'attribuzione catastale di categoria e classe ad una unità immobiliare, o la relativa modificazione, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico indipendentemente dalle classificazioni e prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

Articolo II/11 - 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 indicate dagli strumenti urbanistici - generali e di dettaglio - preliminarmente all'esecuzione del progetto. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione fondiaria o l'indice di densità fondiaria o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

Articolo II/12 - Unità minima di intervento (UM)

1. L'unità minima d'intervento UM è la minima superficie territoriale (ST) oppure la minima superficie fondiaria (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.

Articolo II/13 - Area dell'insediamento (AI)

1. Si definisce area dell'insediamento AI, 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 AI 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 afferente agli oneri di urbanizzazione stessi.

Articolo II/14 – Superficie di lottizzazione (SL)

1. Si definisce superficie di lottizzazione SL la superficie compresa nel perimetro della proposta di lottizzazione.

Articolo II/15 – Dotazione di verde pubblico (V)

1. Si definisce dotazione di verde pubblico (V) la superficie allo scopo destinata per abitante (mq/ab) o addetto (mq/add).

Articolo II/16 – Dotazione di aree a servizi collettivi (F)

1. Si definisce dotazione di aree a servizi collettivi la superficie allo scopo destinata per abitante (mq/ab) o addetto (mq/add).

Articolo II/17 – Dotazione di aree per parcheggio pubblico (P)

1. Si definisce dotazione di aree per parcheggio pubblico la superficie allo scopo destinata per abitante (mq/ab) o addetto (mq/add).

Articolo II/18 – Dotazione di aree per strade di penetrazione (SP)

1. Si definisce dotazione di aree per strade di penetrazione la superficie allo scopo destinata per abitante (mq/ab) o addetto (mq/add).

Articolo II/19 – Zona verde attrezzata elementare (Vel)

1. Si definisce zona verde attrezzata elementare (Vel) la dotazione di verde attrezzato a servizio diretto delle espansioni residenziali minime.

Articolo II/20 – Dotazione di aree a servizi collettivi elementare (Fel)

1. Si definisce dotazione di aree a servizi collettivi elementare (Fel) la superficie allo scopo destinata per abitante (mq/ab) o addetto (mq/add).

Capitolo II - DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

Articolo II/21 - Interventi urbanistici preventivi

1. Gli interventi urbanistici preventivi sono quelli disposti, per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), ed in base alle previsioni del relativo Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) quando esistente, mediante gli strumenti attuativi di dettaglio e cioè:

- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
- Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.);
- Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.);
- Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T.).

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, nonché dal P.R.G.C. e dal P.P.A., nei casi di legge. Si applicano inoltre le norme del R.E., in quanto compatibili.

Articolo II/22 - Richiesta di intervento urbanistico

1. Per gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata, il proponente presenta al Sindaco la richiesta di intervento.

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.

3. Le richieste di intervento sono sottoposte al parere della C.E. e sono approvate dall'Organo comunale competente e, nei casi previsti dalle leggi vigenti, dagli organi sovracomunali competenti. 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.

Articolo II/23 - Comparto urbanistico di attuazione (CA)

1. Ai fini dell'intervento urbanistico preventivo, viene individuato quale CA il comprensorio urbanistico sottoposto ad una procedura di attuazione unitaria ed a tale scopo espressamente perimetrato.

2. I comparti di attuazione CA debbono essere considerati unità minime di intervento urbanistico. Per la loro attuazione è sempre prescritta l'elaborazione e l'approvazione di un progetto completo ed unitario, salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.

3. Sulla base del progetto approvato, i CA 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.

Articolo II/24 - Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione

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

Articolo II/25 - Aree destinate agli standards urbanistici

1. Le aree destinate agli standards urbanistici sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno del comparto urbanistico di attuazione CA.
2. Nei casi in cui il P.R.G.C. lo prevede, tali aree possono anche essere reperite al di fuori del CA, purché in conformità alle previsioni del P.R.G.C. stesso, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del CA almeno gli standards relativi ai parcheggi pubblici.
3. Nei casi in cui il P.R.G.C. lo preveda, quando trattasi di zona territoriale omogenea di tipo B, la cessione delle aree destinate agli standards urbanistici può essere sostituita dal pagamento di un corrispondente onere monetario stabilito dal presente Regolamento ed aggiornato, eventualmente, dall'apposito Organo Comunale, e destinato al fondo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione.
4. Quanto stabilito al punto precedente non si applica per i fondi confinanti con spazi pubblici e pertanto resta fissata, in tali casi, la norma relativa alla sola cessione dell'area, che dovrà avere una profondità non inferiore a mt 2,50. La cessione di che trattasi potrà avvenire solo se le aree a cedere consentano all'Amministrazione una facile, immediata e non eccessivamente onerosa destinazione a parcheggio. In caso contrario resta valido il punto 3. del presente articolo.

Articolo II/26 - 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 all'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.

Articolo II/27 - 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 all'adozione del Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa pubblica, per il medesimo comparto, secondo quanto previsto dall'Articolo 28 della L. n° 457/1978 e s.s.m.i.

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'Articolo 23 della L. n° 1150/1942, dall'Articolo 13 della L. n° 10/1977 e dall'Articolo 28 della L. n° 457/1978 così come modificate ed integrate dal D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.s.m.i.

Articolo II/28 - Superficie agricola utilizzata (S.A.U.)

1. La superficie agricola utilizzata S.A.U. di una azienda agricola, è la superficie fondiaria complessiva di tutti i terreni agricoli di cui l'azienda abbia la titolarità (per i fini dell'abilitazione edilizia) e che siano sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria, al netto dei sedimi catastalmente classificati come improduttivi.

2. Ai fini urbanistico-edilizi, la S.A.U. non può comunque risultare inferiore al lotto minimo, rappresentato dalla Unità Aziendale Minima di cui alla L.R. n° 38/1999 e s.s.m.i.

Articolo II/29 - Imprenditore agricoloprofessionale (IAP)

1. Si definisce imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del D.Lgs. n° 99/04, il soggetto che possiede i seguenti requisiti:

- il possesso di conoscenze e competenze professionali definite ai sensi dell'art. 5 del Regolamento (CE) n° 1257/1999 del Consiglio del 17 maggio 1999;
- almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo deve essere dedicato alle attività agricole di cui all'art. 2135 del c.c., direttamente o in qualità di socio di società;
- almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro deve essere ricavato dalle attività agricole.

Capitolo III - DEI PARAMETRI EDILIZI

Articolo II/30 - 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.

Articolo II/31 - Unità tipologica, tipo edilizio

1. Per unità tipologica si intende una unità edilizia che sia unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio.
2. Per tipo edilizio si intende un distinto concetto di edificio, il cui processo edilizio formativo ha prodotto un insieme di caratteri pertinenti individuati ed individuabili, relativi rispettivamente ai materiali, alle strutture, all'impianto distributivo ed alla risoluzione linguistica; cosicché dal riconoscimento di tali caratteri nell'edificio considerato, risulti possibile attribuire l'appartenenza di una unità tipologica al tipo stesso e dalla maggiore o minore completezza dei caratteri tipologici, risulti possibile attribuirne un maggiore o minore livello di tipicità.

Articolo II/32 - Area di pertinenza

1. Si definisce area di pertinenza di una 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.
2. Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è catastalmente individuata, salvo che tale individuazione sia in contrasto con le norme dello strumento urbanistico vigente. Per le nuove costruzioni deve essere individuata progettualmente e come tale deve essere accatastata.

Articolo II/33 - 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.

Articolo II/34 - Edificio residenziale

1. Si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente una o 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, purché compatibili.

Articolo II/35 - Edificio unifamiliare

1. Si definisce edificio unifamiliare una 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, ed una propria particella catastale.

2. Ai fini della gratuità del titolo abilitativo per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento (sempre che non abbia caratteristiche di lusso).

Articolo II/36 - 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.

Articolo II/37 – Abitazione

1. Si definisce abitazione una 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. Se l'unità immobiliare risulta preordinata a essere suddivisa in due abitazioni autonome, non può essere considerata come un'unica abitazione.

2. L'abitazione deve essere sempre dotata di spazi e accessori di servizio (cantina, soffitta, ripostiglio, ecc.) in misura proporzionata e comunque non inferiore all'8% del totale della superficie utile SU con un minimo di mq 4. Il ripostiglio si intende direttamente accessibile dall'abitazione. Tale dotazione è vincolante nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e quanto preesistente.

Articolo II/38 - 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 una unità immobiliare - di cui generalmente 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.

Articolo II/39 - 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.

Articolo II/40 - Definizioni particolari

1. Terrazza. Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
2. Balcone. Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.
3. Loggia. Si definisce loggia una parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su uno o più lati, o anche su tutti i lati.
4. Portico. Si definisce portico uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno due lati aperti sull'esterno, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno il 50% della somma delle superfici laterali stesse.
5. Altana. Si definisce altana una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
6. Veranda. Si definisce veranda una loggia chiusa da vetrate.
7. Ballatoio. Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.
8. Tettoia o pensilina. Si definisce tettoia o pensilina una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati.
9. Galleria. Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
10. Androne. Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
11. Chiosco. Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
12. Gazebo. Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica.
13. Lotto complessivo. Si intende la somma della superficie delle particelle catastali contigue appartenenti alla medesima ditta avente titolo ad edificare, con stessa destinazione urbanistica. Ai fini della contiguità delle particelle catastali sono considerate tali anche quelle unite da strada privata di proprietà della ditta medesima.
14. Cornicione. Si definisce cornicione l'elemento contiguo e sporgente della copertura con funzione architettonica e/o protettiva.

Articolo II/41 - Superficie lorda (SL)

1. La superficie lorda SL di una 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 pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi.

Articolo II/42 - Superficie utile (SU)

1. La superficie complessiva Sc di una unità edilizia, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della Superficie utile abitabile Sua, per gli edifici residenziali (o dalla Superficie netta non residenziale Sn, per gli edifici turistici, commerciali e direzionali) e dal 60% delle rispettive superfici accessorie (Snr, per i residenziali e Sa per i turistici, commerciali e direzionali). Tutte le suddette superfici devono essere misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e scale.

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 afferente al costo di costruzione stesso. Infatti la SU corrisponde alla "superficie complessiva" di cui all'Articolo 2 del D.M. 10/5/1977, salvo quanto previsto negli articoli successivi.

Articolo II/43 - 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 o comunque non emergenti dal livello naturale del terreno circostante per più di 70 cm.:

- a) le superfici, coperte o scoperte, non praticabili o non utilizzabili;
- b) i lastrici solari non accessibili;
- c) le scale e le rampe, con i relativi pianerottoli intermedi, e con quelli di arrivo se di distribuzione a più UI;
- d) i vani ascensore e montacarichi e relativi locali macchine;
- e) gli spazi con altezza di piano AP < 1,80 mt.;
- f) gli aggetti ed incassi aperti, 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 logge, 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, se interrate.
- l) le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschetti ed altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purché a carattere pertinenziale;
- m) le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purché a carattere pertinenziale;
- n) gli spazi tecnici di alloggiamento (non altrimenti utilizzabili) ed i serbatoi relativi ad impianti tecnici di servizio.

2. Per la Z.T.O. "B" di P.R.G.C., ad esclusione delle sottozone "B1" e "B2", è ammessa, in deroga, la realizzazione di autorimesse pertinenziali, singole o collettive, quali superfici accessorie, necessarie per il soddisfacimento dei minimi standard richiesti, realizzati anche ai sensi della legge n° 122/89, al piano terra dei nuovi edifici da realizzare, entro la sagoma dell'edificio, per motivate esigenze abitative. La realizzazione in deroga sarà consentita solo se vengano riscontrati i seguenti requisiti:

- lotto complessivo con estensione non superiore a 800 mq;
- altezza massima interna di piano per l'autorimessa non superiore a mt 2,40;
- ubicazione entro la sagoma del fabbricato e comunque al solo piano terra o seminterrato;
- superficie massima consentita pari al 25% della SU realizzabile nel caso di edifici realizzati su un unico livello, ad esclusione del piano terra o seminterrato da adibire ad autorimessa. Per edifici realizzati su più livelli, la dimensione delle autorimesse pertinenziali in deroga non può superare la dimensione in pianta del fabbricato.

3. La realizzazione delle autorimesse in deroga, deve essere realizzata esclusivamente all'interno del nuovo fabbricato oggetto di richiesta di permesso di costruire; pertanto non sono ammesse realizzazioni all'esterno della sagoma del fabbricato né tanto meno nel lotto di pertinenza o di corte.

4. La realizzazione delle autorimesse in deroga è tale da assorbire le ulteriori superfici accessorie o di pertinenza realizzabili all'interno del lotto, quali porticati, locali interrati, volumi tecnici, ecc, pertanto esclude la possibilità di realizzare, successivamente, ulteriori superfici accessorie, anche se interrate, a servizio dell'unità immobiliare afferente: rientrano tra le superfici assorbite anche quelle realizzabili ai sensi dell'art. 3, comma 1 lett. e 6) del DPR n° 380/01 e successive modificazioni.

5. Per le autorimesse di cui al comma 1) - lett. i) - è ammessa la realizzazione all'esterno

della sagoma del fabbricato cui sono asservite, purché rientranti nella particella di pertinenza del fabbricato medesimo o nella corte ad esso attribuita.

6. Gli edifici al cui interno vengono realizzate le autorimesse di cui al punto 2 restano assoggettati ai limiti di altezza previsti dalle N.T.A. del P.R.G.C. relativamente alla Z.T.O. "B".

Articolo II/44 - Superficie principale (S.pr.)

1. La superficie principale S.pr. di una unità edilizia, altrimenti detta superficie abitabile, 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.pr. 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.ac..

Articolo II/45 - Superficie accessoria (S.ac.)

1. La superficie accessoria S.ac. 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 e come tale deve essere praticabile ed accessibile.

2. Costituiscono pertanto S.ac.:

- a) tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune, le scale, i pianerottoli intermedi e di arrivo o sosta ad uso di più unità immobiliari;
- b) tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi;
- c) le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero posti al piano interrato;
- d) i locali di servizio e di sgombero ad uso privato posti al piano seminterrato ed al piano sottotetto, se non direttamente collegati con la S.pr.;
- e) le autorimesse pertinenziali ad uso privato, eccedenti quelle che non costituiscono SU;
- f) gli androni, i portici, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento, sia in oggetto che all'interno della sagoma dell'edificio;
- g) i balconi, le terrazze, le logge, le altane, e simili spazi aperti di soggiorno;
- h) un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, avente superficie netta non superiore a 4,00 mq.;
- i) i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.

3. La S.ac. 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.

4. La sommatoria di tutte le S.ac. non può eccedere la superficie dei locali residenziali corrispondenti, ad eccezione degli eventuali locali ricavati nel sottotetto, se praticabile ed accessibile, ed avente altezza massima di mt 2,20 con falde intersecanti con il solaio.

Articolo II/46 - Involucri leggeri rimovibili

1. Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, se hanno un carattere di temporaneità, non rientrano nel calcolo della Su, tuttavia, se ed in quanto ammessi dagli strumenti urbanistici, devono essere assoggettati al rilascio preventivo del relativo titolo abilitativo a seconda del tipo di intervento di cui trattasi. In ogni caso, a tali costruzioni si applicano le norme di distanza.

Articolo II/47 - 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: $UT = SU/ST$.
2. Quando la potenzialità edificatoria PE è espressa in volume, risulta analogamente:
 $UT = PE/ST$.

Articolo II/48 - 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: $UF = SU/SF$.
2. Quando la potenzialità edificatoria PE è espressa in volume, risulta analogamente:
 $UF = PE/SF$.

Articolo II/49 - Volume lordo (VL)

1. Il Volume lordo VL di una 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.
2. La determinazione del VL, ovvero del Volume Urbanistico, deve fare riferimento esclusivo a quanto disposto nel successivo articolo II/50.

Articolo II/50 - Volume utile (VU)

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

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

3. Sono invece esclusi dal calcolo del computo del volume di cui ai commi precedenti:

a) il volume accessorio di cui al presente articolo posto entro terra o seminterrato non oltre 70 cm fuori terra misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;

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

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

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

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

- per destinazione accessoria si intendono le soffitte – deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato.

- l'illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto.

- ogni altra forma di sottotetto, se praticabile o accessibile, diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera) comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura.

c) i volumi tecnici quali, ad esempio, extracorse degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione, i vani ascensore realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'interno del fabbricato;

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

e) i porticati (o pilotis) diversi da quelli di cui al punto precedente, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno il 50% della somma delle superfici laterali stesse e a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente. Nel caso di unità immobiliare dislocata su più livelli, si farà riferimento alla superficie complessiva della singola unità immobiliare;

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

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

g) le autorimesse pertinenziali in deroga, purché rispettino le limitazioni previste nell'art.

II/42, punto 2., e nel caso in cui non siano realizzate sullo stesso lotto ulteriori volumi pertinenziali o accessori interrati.

Articolo II /51 - 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: $DT = VU/ST$.

Articolo II/52 - Indice di densità fondiaria (DF) – (già IF delle N.T.A. del P.R.G.C.)

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:

$$DF = VU/SF \text{ .}$$

Articolo II/53 - 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, aventi profondità non superiore ad un metro.

Articolo II/54 - 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 di pertinenza. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$RC = SC/SF \text{ .}$$

Capitolo IV - DELLE ALTEZZE E DELLE DISTANZE

Articolo II/55 - Sagoma dell'edificio

1. La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dalle varie superfici - verticali, orizzontali, inclinate e curve - 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.

Articolo II/56 - Fronte dell'edificio

1. Il fronte di un edificio è la superficie piana (o curva) delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi.
2. Nel calcolo dell'altezza di un fronte di un fabbricato, non viene considerata la presenza di coperture a falde inclinate, solo se i locali presenti all'interno delle stesse non sono praticabili o accessibili.

Articolo II/57 - 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.

Articolo II/58 - Pareti finestrate e prospicienti

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

Articolo II/59 - Altezza del fronte (AF) – (già H delle N.T.A. del P.R.G.C.)

1. L'altezza degli edifici (AF) è data dalla media delle altezze dei fronti degli edifici stessi; l'altezza di ciascun fronte di ogni fabbricato è data dalla media delle altezze del fronte stesso.

2. Per il calcolo dell'altezza media del fronte le misure di riferimento sono:

a) per la linea di terra, dalla quota media del marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta;

b) per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a terrazzo, l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso;

c) per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35%, l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta della linea del tetto (intesa questa come linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio);

d) per i fronti nei quali la linea del tetto non sia orizzontale, l'altezza del fronte si misura dalla media dell'intersezione tra il prospetto e le falde stesse.

3. Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea di imposta del tetto stesso, ovvero dai 2/3 della linea di imposta del tetto quando lo stesso non sia orizzontale qualunque sia il fronte interessato.

4. In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare in 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici.

5. 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).

6. Dalla misura dell'altezza AF restano esclusi i volumi e 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.

Articolo II/60 - 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 complessiva (integrale) prodotto dell'altezza stessa in funzione dello sviluppo completo del perimetro, e la lunghezza del perimetro stesso.

Articolo II/61 - 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 0,70 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.

Articolo II/62 - Altezza interna di piano (AP)

1. L'altezza interna di piano AP, è la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'estradosso 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.

Articolo II/63 - 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. e che perciò non costituiscono Su né Vu.

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.

Articolo II/64 – 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, se presenta $AP > 1,80$ mt., 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 e si aggiunge a quella preesistente.

Articolo II/65 - 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 così come definita nel presente regolamento;
- come numero di piani, se ne considera il numero massimo escludendo il piano interrato ed il piano sottotetto, quest'ultimo se non praticabile ed accessibile.

Articolo II/66 - 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.

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

Articolo II/67 - 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: $VL = D/AF$.

Articolo II/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, nonché 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.

Articolo II/69 - Distanza da un confine di proprietà (D1) – (già DC delle N.T.A. del P.R.G.C.)

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 (in aggiunta) sono:

- D1 = mt. 5,00 per pareti finestrate,
- VL = 0,5 per pareti finestrate,
- D1 = mt. 5,00 per pareti cieche o dotate solo di luci,
- VL = 0,5 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 campi per attività sportive e ricreative e per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato ed a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a:

- D1 = mt. 2,00 nella generalità dei casi,
- D1 = mt. 0,50 per rampe a cielo aperto.

6. In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato, trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di permesso di costruire o D.I.A., è consentito costruire con valori di D1 e di VL inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, fino al limite di mt. 1,50, come pure costruire sul confine.

Articolo 11/70 - Distanza da un confine di zona (D2) – (già DC e DS delle N.T.A. del P.R.G.C.)

1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza D2 è soltanto quello che delimita zone territoriali omogenee classificate dalle N.T.A: del Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi della legislazione urbanistica vigente, trascurando quindi le delimitazioni in sottozona 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. I valori da rispettare, in conformità a quanto previsto dal Decreto di esecuzione del Nuovo Codice della Strada per i diversi tipi di strada sono:

A - Autostrade:

- D2 = mt. 60,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni),

- D2 = mt. 30,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni);

B – Strade extraurbane principali:

- D2 = mt. 40,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni),

- D2 = mt. 20,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni);

C – Strade extraurbane secondarie:

- D2 = mt. 30,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni),

- D2 = mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni);

D – Strade urbane di scorrimento:

- D2 = mt. 20,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni);

E – Strade urbane di quartiere:

- D2 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni);

F - Strade locali e altre strade non classificate:

- D2 = mt. 10,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni),

- D2 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni).

4. Per le sole recinzioni aventi le caratteristiche contemplate all'Articolo 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada (siepi e siepi morte di altezza non superiore a 1 mt.), le distanze di cui al comma precedente possono essere ridotte fino a 1 mt. a meno di atto trascritto tra le parti al fine della deroga del rispetto del valore D2.

5. La verifica della distanza D2 non riguarda gli interventi edilizi ricadenti su lotti aventi diversa destinazione urbanistica: la deroga riguarda i soli tratti di confine appartenenti alla medesima ditta.

Articolo II/71 - Distanza da un altro edificio (D3) – (già DE delle N.T.A. del P.R.G.C.)

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. 5,00,
- 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 = 1, per la parte sopraelevata.

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. 5,00,
- VL = 0,5.

5. Nelle Z.T.O. "C" di P.R.G., 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. 5,00
- D3 = altezza del fronte più alto.

6. Nel caso in cui entrambi i fronti edilizi non siano finestrati, il valore da rispettare può essere ridotto fino a:

- D3 = mt. 6,00,
- VL = 0,4.

7. 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 CA.

Articolo II/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 realizzazione di interventi minori rispondenti a criteri di pubblico interesse, quali:

- 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 norme di legge o da requisiti cogenti del R.E.;
- e) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) 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) opere di arredo urbano;
- l) opere indispensabili per i fini della protezione civile.

2. Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, su proposta del Dirigente del Settore Tecnico, sono stabilite con atto del Sindaco, propedeutico al rilascio del permesso di costruire, 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, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.S.L.

3. La possibilità di avvalersi della riduzione delle distanze D1, D2, D3 previste negli articoli precedenti, deve avvenire mediante atto pubblico tra i proprietari dei fondi limitrofi.

Capitolo V - DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE

Articolo 11/73 - Manutenzione ordinaria (MO)

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 MO quelli che riguardano solo lavori di riparazione e di sostituzione delle opere edilizie di finitura e degli impianti tecnologici. In particolare, sono interventi MO 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 MO non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria.
4. Gli interventi di MO sono soggetti a semplice comunicazione scritta da presentare allo Sportello per l'Edilizia nella quale l'interessato deve indicare il fabbricato oggetto dell'intervento unitamente alla descrizione dei lavori da eseguire, all'inizio degli stessi e gli estremi della ditta incaricata della esecuzione.
5. Quando trattasi di immobili vincolati e notificati, è richiesto il rispetto del d.lgs. n° 42/2004.

Articolo II/74 - Manutenzione straordinaria (MS)

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 MS 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 MS 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 MS 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 e possono anche essere considerati interventi relativi ad opere interne di adeguamento igienico funzionale.

5. Gli interventi MS sono sottoposti a:

- asseverazione con dichiarazione di inizio attività, purché non riguardino immobili con vincolo di tutela;
- permesso di costruire quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincolo di tutela.

6. Gli interventi di MS non possono comportare l'alterazione significativa della sagoma della copertura nonché la modifica delle quote dei solai e delle scale, fermo restando il rispetto della volumetria e delle superfici assentite nonché di quelle preesistenti.

Articolo II/75 - Restauro (R1)

1. Gli interventi di restauro R1 sono qualificati come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, dirette alla lettura, all'intendimento, alla conservazione ed al recupero di una unità edilizia-architettonica, considerata come organismo in senso globale, ed insieme come documento testimoniale.

2. Gli interventi R1 riguardano l'unità edilizia-architettonica nella sua interezza e con le sue pertinenze ed aree esterne, nel suo ambiente di appartenenza, riconoscendone lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione, con i principi della liberazione dalle incongruità, della coerenza tipologica, dell'utilizzazione compatibile e della prevalenza dei valori culturali (storici, architettonici, artistici, ambientali).

3. Gli interventi R1 possono consistere quindi in un insieme sistematico di opere per la conservazione, il consolidamento, la ricomposizione, la liberazione, il completamento e l'attualizzazione dell'organismo architettonico, che ne consentano gli usi compatibili nel pieno rispetto dei suoi elementi materiali costitutivi, del suo sistema strutturale, del suo impianto distributivo e della sua risoluzione linguistica, stilistica ed artistica. Possono comprendere anche opere di miglioramento e adeguamento antisismico, quando necessario.

4. Eventuali aggiornamenti tecnologici necessari al restauro dell'edificio debbono avvenire possibilmente operando sulle parti e sulle componenti di minor pregio e maggiormente degradate.

5. Gli interventi R1 sono sottoposti a:

- asseverazione con dichiarazione inizio attività, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi MS e riguardano immobili non sottoposti a vincoli di tutela;

- permesso di costruire, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi MS e riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela ovvero nei casi di restauri a carattere più complesso che risultino del tutto differenti dagli interventi MS.

Articolo II/76 - Risanamento conservativo (R2)

1. Sono interventi di risanamento conservativo R2 quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1, comprendono anche opere di:

- sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali ed inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
- 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;
- 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;
- 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;
- sistemazione delle aree cortilive, nel rispetto delle preesistenze significative, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.

2. Gli interventi R2 sono sottoposti a:

- asseverazione con dichiarazione inizio attività, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi MS e riguardano immobili non sottoposti a vincoli di tutela;
- permesso di costruire, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi MS, e riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela ovvero nei casi di risanamenti conservativi a carattere più complesso, che risultino del tutto differenti dagli interventi MS.

Articolo II/77 – Ristrutturazione edilizia (R3)

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia R3 quegli interventi di recupero di una unità edilizia che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1 e di tipo R2, comprendono opere di parziale sostituzione, di adeguamento distributivo e funzionale ed anche di aumento della SU, che tuttavia risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e coerenti con il suo processo formativo e che non ne alterino la sua risoluzione estetica.

2. I caratteri tipologici, costruttivi e stilistici che - nel riconoscimento critico del processo formativo - sono da ritenersi essenziali per il tipo edilizio di cui si tratta, devono essere conservati e valorizzati; ciò riguarda in particolare:

- la sagoma dell'edificio, la sua articolazione volumetrica e la morfologia della copertura;
- la posizione e la conformazione degli androni, degli atrii d'ingresso e dei corpi scala;
- il disegno dei fronti e delle bucatore;
- le caratteristiche ed i materiali delle finiture esterne: intonaci, rivestimenti, manti di copertura, comignoli, cornicioni, zoccolature, marcapiani, marcadavanzali, modanature, cornici, serramenti, inferriate, ornamenti, coloriture, pavimentazioni, ecc.;
- elementi di pregio, costruttivi e decorativi, che caratterizzino gli ambienti interni;
- elementi di pregio, costruttivi, decorativi e vegetazionali, che caratterizzino l'area esterna.

3. Gli interventi R3 devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- le opere strutturali devono tendere al recupero ed all'integrazione di quelle originali ancora in grado di svolgere una funzione statica, impiegando tipi di materiali analoghi a quelli originari;
- nei casi in cui il recupero delle strutture fatiscenti risulti particolarmente difficoltoso, e ciò sia comprovato da apposita perizia tecnica giurata, queste possono essere demolite e fedelmente ricostruite con i criteri del ripristino tipologico;
- non è ammessa l'apertura di terrazzi in falda; eventuali altane possono essere realizzate solo nei casi di comprovata preesistenza.

4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati al permesso di costruire salvo i casi di cui all'ultimo periodo del punto 1, lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n° 380/2001 e s.s.m.i.

Articolo II/78 – Nuova costruzione (R4)

1. Sono interventi di nuova costruzione R4 quegli interventi relativi alla trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite negli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

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

2. Gli interventi di nuova costruzione sono in ogni caso assoggettati al rilascio di permesso di costruire.

Articolo II/79 – Ristrutturazione urbanistica (R5)

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica R5 quegli interventi rivolti 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.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono in ogni caso assoggettati al rilascio di permesso di costruire.

Articolo II/80 - Cambio della destinazione d'uso

1. Sono interventi di cambio della destinazione d'uso di una unità edilizia o di una 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. Si considerano come ufficialmente in atto, e quindi preesistenti, tutti gli usi in essere, come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, certificato catastale o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore.

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. Per gli interventi di cambio di destinazione d'uso si danno due casi:

- R5a = Cambio della destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico CU, determinato dal mutamento dell'uso o rispetto alla classificazione di cui al successivo Capo X, o rispetto alla classificazione catastale, fermo restando l'adeguamento degli standards urbanistici;

- R5b = Cambio della destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico CU, negli altri casi.

5. Gli interventi relativi al cambio di destinazione d'uso sono sottoposti a permesso di costruire o D.I.A. Il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato al momento della variazione, quando la destinazione d'uso viene modificata nei dieci anni successivi alla ultimazione dei lavori. Quando invece, viene modificata dopo i suddetti dieci anni, il contributo è pari alla differenza tra le misure corrispondenti alla nuova destinazione ed alla vecchia. se trattasi di interventi di tipo R5a il titolo abilitativo sarà gratuito nei casi previsti dalla legge ed ogni qualvolta gli oneri di urbanizzazione corrispondenti alla nuova destinazione d'uso non saranno superiori a quelli corrispondenti alla destinazione d'uso esistente; sarà invece oneroso in tutti gli altri casi, per i quali è dovuto il conguaglio fra gli oneri corrispondenti alla destinazione d'uso richiesta e quelli corrispondenti alla destinazione d'uso preesistente, fermo restando l'obbligo di acquisire il parere favorevole dell'A.S.L., quando trattasi di destinazione sottoposta al controllo di igiene e sicurezza delle attività.

6. Gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono in ogni caso assoggettati al rilascio di permesso di costruire.

Articolo II/81 - Ristrutturazione con ampliamento (T1)

1. Sono interventi di ristrutturazione con ampliamento T1 quegli interventi che presentano ampliamenti, anche limitati, dell'edificio preesistente e quindi comportanti un conseguenziale aumento di SU e di VU, anche eccedenti la sagoma dell'edificio preesistente.

2. Per gli interventi T1 si danno due casi:

- T1a = Ristrutturazione con ampliamento massimo pari al 20% della SU o del VU dell'edificio preesistente;

- T1b = Ristrutturazione con ampliamento massimo fino al raggiungimento degli indici di zona di utilizzazione fondiaria (UF) o di densità fondiaria (DF).

3. In ogni caso di intervento T1, è necessario che l'ampliamento di progetto venga realizzato contestualmente alla ristrutturazione del resto dell'unità edilizia, secondo un progetto organico complessivo, rimanendo entro i limiti di cui al comma precedente; in caso contrario l'ampliamento stesso dovrà essere considerato come intervento di nuova costruzione.

4. Gli interventi di ristrutturazione con ampliamento sono in ogni caso assoggettati al rilascio di permesso di costruire.

Articolo II/82 - Opere interne di adeguamento igienico-funzionale (T2)

1. Sono interventi di opere interne di adeguamento igienico-funzionale T2 quegli interventi che:

- non modificano la sagoma, la copertura ed i prospetti dell'edificio;

- non comportano aumento di SU o di VU, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne;

- non aumentano le unità immobiliari né il loro carico urbanistico;

- non riguardano parti comuni condominiali né la struttura statica dell'edificio e comunque non ne recano pregiudizio;

- non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela.

2. Gli interventi T2 non possono costituire un insieme sistematico e correlato di interventi, su più unità immobiliari, in modo tale da realizzare nel complesso una completa trasformazione dell'unità edilizia, configurabile in sostanza come una ristrutturazione.

3. Gli interventi relativi ad opere interne di adeguamento igienico - funzionale sono in ogni caso assoggettati a D.I.A.

Articolo II/83 - Opere esterne di adeguamento estetico-architettonico (T3)

1. Sono interventi di opere esterne di adeguamento estetico-architettonico T3 quegli interventi che hanno lo scopo di riqualificare l'involucro esterno di un edificio, adeguandolo, sotto il profilo estetico-architettonico, alle esigenze di un maggior decoro urbano e di un miglior inserimento ambientale.
2. Gli interventi di opere esterne di adeguamento estetico-architettonico T3:
 - non modificano la sagoma dell'edificio né le destinazioni d'uso;
 - non comportano aumento di SU o di VU o di unità immobiliari;
 - non riguardano le parti interne né la statica dell'edificio.
3. Gli interventi T3 non si applicano ad edifici comunque sottoposti a vincolo di tutela, per i quali l'involucro esterno può solo essere oggetto di interventi di manutenzione oppure di recupero per conservazione.
4. Gli interventi relativi ad opere esterne di adeguamento estetico - architettonico sono in ogni caso assoggettati a D.I.A.

Articolo II/84 - Eliminazione delle barriere architettoniche (T4)

1. Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche T4, 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. Gli interventi T4 sono sottoposti a:
 - asseverazione con dichiarazione inizio attività, purché non riguardino immobili con vincolo di tutela;
 - permesso di costruire, quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela.
4. 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'Articolo 5 della L. n° 13/1989.
5. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico nei casi di immobili con vincolo di tutela per i quali gli indispensabili interventi di tipo T4 non abbiano potuto ottenere l'approvazione della competente Soprintendenza, l'eliminazione delle barriere architettoniche dovrà essere conseguita, ai sensi dell'Articolo 24 della L. n° 104/1992, con l'allestimento di opere provvisorie, che rientrano fra quelle di tipo temporaneo.

Articolo II/85 - Installazione di impianti tecnologici (T5)

1. Sono interventi di installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti (T5), quegli interventi che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme di legge, di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica e di economicità di funzionamento e che eccedono le operazioni definibili di manutenzione.

2. Sono compresi negli interventi T5 anche quelli che comportano la realizzazione di volumi tecnici, purché si tratti di volumi strettamente indispensabili e non utilizzabili altrimenti, e quindi senza aumento di SU o di VU.

3. Nel caso di insediamenti produttivi, sono compresi fra gli interventi T5 anche quelli riguardanti impianti industriali, quando tali interventi sono funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, né di SU né di VU.

Articolo II/86 - Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati (T6)

1. Sono interventi di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati T6 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 progettualmente individuati e vincolati nella destinazione d'uso al servizio delle unità immobiliari. La loro realizzazione non comporta aumento di SU o di VU.

3. Nella Z.T.O. "B" del P.R.G.C., ad esclusione delle zone "B1" e "B2", è consentita la realizzazione dei medesimi parcheggi in deroga, al piano terra o seminterrato, i quali verranno computati come S.ac. ai fini del calcolo del contributo afferente il costo di costruzione, non comportando comunque aumento della SU o del VU.

4. La realizzazione dei parcheggi pertinenziali interrati è subordinato alla presentazione di Denuncia di Inizio Attività D.I.A.; la realizzazione delle autorimesse pertinenziali in deroga, ai sensi del comma 3, essendo le stesse vincolate nella destinazione d'uso all'unità immobiliare da realizzare, sono realizzabili contestualmente all'unità immobiliare afferente, pertanto sono soggette a richiesta di permesso di costruire.

Articolo II/87 - Demolizione e recupero del sedime (T7)

1. Sono interventi di demolizione e recupero del sedime T7 quegli interventi che - indipendentemente dalla realizzazione di nuove costruzioni - sono finalizzati a rimuovere manufatti preesistenti, anche per recuperarne il sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale. Gli interventi T7 comprendono anche le demolizioni di superfetazioni edilizie.

2. Gli interventi T7 sono sottoposti a permesso di costruire o D.I.A., fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

3. Gli interventi relativi ad opere di demolizione e recupero del sedime sono in ogni caso assoggettati a D.I.A.

Articolo II/88 - Demolizione e ricostruzione (C1)

1. Sono interventi di demolizione e ricostruzione C1 quelli che collegano la demolizione di un edificio preesistente alla contestuale costruzione di un nuovo edificio, in conformità alle norme di zona del P.R.G.C. Il nuovo edificio è a tutti gli effetti considerato come nuova costruzione.
2. Per gli interventi C1 si danno due casi:
 - C1a = Demolizione e ricostruzione, al massimo, della SU preesistente;
 - C1b = Demolizione e ricostruzione, al massimo, della SU ammessa dall'indice di utilizzazione fondiaria (UF).
3. Resta fermo quanto specificato dalle N.T.A. del P.R.G.C. in riferimento alle singole Z.T.O.
4. E' ammessa, per gli interventi di cui al presente articolo, se non diversamente disposto da norme di legge e se conforme alle disposizioni del P.U.C.G. approvato vigente, la ricostruzione su altro sito purché all'interno del medesimo lotto continuo.
5. Gli interventi relativi ad opere di demolizione e ricostruzione sono in ogni caso assoggettati a rilascio di permesso di costruire, salvo quanto già disposto dal presente regolamento edilizio.

Articolo II/89 - Ampliamento di edificio esistente (C2)

1. Sono interventi di ampliamento di edificio esistente C2 quegli interventi di nuova costruzione che, pur essendo organicamente collegati con un edificio esistente, non comportano necessariamente un intervento di recupero di questo. Detto ampliamento avviene in conformità alle norme di zona del P.R.G.C.
2. Per gli interventi C2 si danno due casi:
 - C2a = Ampliamento della SU fino al raggiungimento del massimo consentito dall'indice di zona UF;
 - C2b = Ampliamento della SU, al massimo, pari al 20% della preesistente.
3. Gli interventi relativi ad opere di ampliamento di edifici esistenti sono in ogni caso assoggettati a rilascio di permesso di costruire.

Articolo II/90 - Modificazione del suolo (C3)

1. Sono interventi di modificazione del suolo C3 gli interventi sul territorio che ne comportano modifiche morfologiche ed altimetriche - quali scavi, rinterri e rilevati - permanenti e significative, o comunque incidenti sulle caratteristiche del contesto.
2. Non fanno parte degli interventi C3 le modifiche connesse con le attività produttive agricole, né quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e con il consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.
3. Gli interventi C3, sempre che risultino ammissibili in base alle risultanze della apposita relazione idrogeologica, quando richiesta, firmata da un Tecnico abilitato, sono sottoposti a permesso di costruire o D.I.A., fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

Articolo II/91 - Costruzioni temporanee (C4)

1. Si definiscono costruzioni temporanee C4 le costruzioni, facilmente rimovibili, 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 C4, 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 C4 possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato mediante atto d'obbligo in relazione al loro scopo e comunque non superiore a un anno; trascorso tale periodo debbono essere rimosse oppure regolarizzate mediante richiesta per il rilascio del relativo titolo abilitativo per nuovo impianto edilizio, in quanto conformi al P.R.G.C. o ad altri strumenti specifici di settore.

4. Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'Articolo 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. Gli interventi C4 sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa temporanea, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza quando riguardino immobili con vincolo di tutela, salvi i casi di cui al precedente comma 4.

7. Al momento della richiesta, è opportuno presentare una planimetria dimostrativa dell'opera e della sua ubicazione, ai fini di poter valutare, da parte degli uffici comunali, l'insorgere di eventuali problemi relativi alla sicurezza stradale ed alla sicurezza in genere. Ad installazione avvenuta è opportuno allegare una relazione redatta da un tecnico abilitato, sul corretto assemblaggio del manufatto e sulla assenza di pericoli per le persone che si troveranno a contatto con la suddetta costruzione temporanea.

Articolo II/92 - Campi per attività sportive e ricreative (C5)

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.

3. Gli interventi C5 sono sottoposti a:

- permesso di costruire, nella generalità dei casi, il cui onere è commisurato all'area di insediamento;

- asseverazione con dichiarazione inizio attività, quando hanno un carattere pertinenziale rispetto agli edifici esistenti, sono destinati ad uso privato e non riguardano immobili sottoposti a vincoli di tutela.

Articolo II/93 - Recinzioni, passi carrai e rampe (C6)

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. Le recinzioni rientrano negli interventi C6 quando la loro altezza non supera mt. 2,00, a meno che un'altezza maggiore sia richiesta da specifiche norme di sicurezza; quelle che dividono solo aree private, rientrano nel caso C6 solo se hanno un carattere murario e comunque se presentano un'altezza non superiore a mt. 3,00. Le recinzioni non classificabili come C6 sono da considerarsi come interventi di nuova edificazione.
3. A confine di strade prive di marciapiede, le recinzioni dei nuovi edifici dovranno rispettare una distanza dalla carreggiata di progetto non inferiore a mt. 1,50, e, 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.
4. 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.
5. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento di almeno 5 mt. dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento, quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello, può essere ridotto per comprovate esigenze tecniche, previa autorizzazione dell'Ente proprietario.
6. In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano di almeno 4 mt. che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.
7. Gli interventi relativi ad opere di recinzioni, passai carrai e rampe sono in ogni caso assoggettati a D.I.A.

Articolo II/94 - Opere cimiteriali (C7)

1. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali C7 sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.

Articolo II/95 - Campeggi (C8)

1. Gli interventi di allestimento di campeggi C8 sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale.
2. Le procedure richieste per gli interventi C8 sono quelle conseguenti alle caratteristiche dei manufatti che questi comprendono, secondo la classificazione del presente R.E. In generale, è richiesto il permesso di costruire, il cui onere è commisurato all'area dell'insediamento.

Articolo II/96 - Occupazione di suolo pubblico (C9)

1. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico C9 sono disciplinati dal D.L. n° 285/1992 e dal D.Lgs. n° 507/1993, a seconda della classificazione del Comune.
2. Gli interventi C9, 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 C9 sono sottoposti al rilascio preventivo del relativo titolo abilitativo.

Articolo II/97 - Impianti di pubblicità o propaganda (C10)

1. Gli impianti di pubblicità o propaganda C10 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.
2. In ogni caso, gli impianti C10 dovranno rispettare il limite minimo di distanza dal confine stradale pari a mt. 1.
3. Gli interventi C10 sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

Articolo II/98 - Serre

1. E' considerato serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità per le colture orto – floricole e per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante, così come stabilito dalla L.R. 12 agosto 1996, n° 34 e L.R. 22 dicembre 1999, n° 39.
2. Per la realizzazione delle serre sono consentite solo opere murarie strettamente necessarie alla installazione di detti impianti, non emergenti da terra per oltre cm 50.
3. Le chiusure laterali e la copertura degli impianti terricoli dovranno essere realizzati con elementi amovibili, trasparenti ovvero opachi, ancorati al basamento e tali da perdere la loro funzione se asportati.

Articolo II/99 – Certificato di Destinazione Urbanistica

1. L'Amministrazione comunale rilasci ai cittadini, entro trenta giorni dalla richiesta, dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti nonché le modalità di intervento eventualmente previste nel P.R.G.C.
2. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.
3. La richiesta in bollo del certificato di destinazione urbanistica deve essere rivolta allo Sportello dell'Edilizia e deve contenere ogni riferimento atto ad individuare le aree o i manufatti oggetto di richiesta, lo stralcio catastale sul quale sono riportate le esatte indicazioni dell'area e le eventuali costruzioni presenti nonché le generalità complete e il titolo del richiedente.

Capitolo VI - DEI PARCHEGGI

Articolo II/100 - 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 il posto-auto con il relativo spazio di manovra. 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. Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P1 devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi.

Articolo II/101 - 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. Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P2 devono essere adeguatamente alberati, con almeno un albero ogni 3 posti auto, e dotati di marciapiedi.

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

1. I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici P3 sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato.

2. I parcheggi P3 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 P3, si considera un posto-auto scoperto pari a 25 mq., ed un posto-auto coperto pari a 20 mq.

4. I parcheggi P3, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'Articolo 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.

Articolo II/103 - Parcheggi di urbanizzazione generale (P4)

1. I parcheggi di urbanizzazione generale P4 sono parcheggi pubblici o comunque appositamente convenzionati per l'uso pubblico, che non sono al servizio di uno specifico insediamento o di una specifica zona o attrezzatura ma sono invece preordinati ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale, specialmente per soddisfare il fabbisogno arretrato. Come tali, fanno parte della superficie per opere di urbanizzazione generale UG.

2. Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P4 devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi.

Capitolo VII - NORME FINALI

Articolo II/104 – Norma finale

1. Per quanto non previsto e disciplinato dalle norme del presente regolamento si fa riferimento al D.P.R. n° 380/2001 e s.s.m.i. e a tutte le norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica.