



INDICE

TITOLO I - OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	5
Art. 1 - Obiettivi.....	5
TITOLO II - PRINCIPI.....	5
Art. 2 - Autonomia normativa.....	5
Art. 3 - Competenze.....	5
Art. 4 - Principi.....	6
Art. 5 - Organi consultivi.....	6
TITOLO III - DEFINIZIONI DEGLI OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI.....	7
CAPITOLO I - OGGETTI EDILIZI.....	7
Art. 6 - Edificio.....	7
Art. 7 - Unità edilizia (UE).....	7
Art. 8 - Organismo edilizio.....	7
Art. 9 - Unità Immobiliare.....	8
Art. 10 - Unità tipologica.....	8
Art. 11 - Tipo edilizio.....	8
Art. 12 - Area di pertinenza.....	8
Art. 13 - Pertinenza edilizia.....	8
Art. 14 - Superfetazione edilizia.....	9
Art. 15 - Isolato.....	9
Art. 16 - Tessuto urbano.....	9
CAPITOLO II - PARAMETRI EDILIZI.....	10
Art. 17 - Superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa).....	10
Art. 18 - Superficie utile (Su).....	10
Art. 19 - Superficie accessoria (Sa).....	10
Art. 20 - Volume urbanistico di un edificio (Vt), Volume utile (Vu) e Volumi tecnici (Vo).....	12
Art. 21 - Altezza utile dei vani.....	12
Art. 22 - Altezza di un edificio (Hf).....	13
Art. 23 - Piani.....	13
Art. 24 - Sagoma planivolumetrica.....	14
Art. 25 - Area di sedime.....	14
Art. 26 - Superficie di vendita (Sv).....	14
Art. 27 - Superficie silos.....	15
Art. 28 - Superficie coperta di un edificio. (Scop).....	15
Art. 29 - Rapporto di copertura (Rcop).....	15
Art. 30 - Superficie verde con permeabilità profonda.....	15
Art. 31 - Superficie permeabile (Sper).....	16
Art. 32 - Rapporto permeabilità (Rper).....	16
CAPITOLO III - PARAMETRI URBANISTICI.....	17



Art. 33 - Superficie territoriale (ST).	17
Art. 34 - Superficie per opere di urbanizzazione.	17
Art. 35 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (UP).....	17
Art. 36 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (US).	18
Art. 37 - Standards urbanistici.	18
Art. 38 - Superficie Territoriale (St).	18
Art. 39 - Superficie Fondiaria (Sf).	18
Art. 40 - Indice di utilizzazione territoriale (UT) e indice di utilizzazione fondiaria (UF).....	19
Art. 41 - Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.).	19
Art. 42 - Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.F.).	19
Art. 43 - Indice di densità territoriale (D.T.).	19
Art. 44 - Indice di densità fondiaria (D.F.).	19
Art. 45 - Unità minima di intervento.....	20
CAPITOLO IV - DISTANZE E ALTEZZE.	21
Art. 46 - Calcolo delle distanze.	21
Art. 47 - Distanze minime dai confini di proprietà e dalle zone a destinazione pubblica.	21
Art. 48 - Distanze minime dalle strade.....	22
Art. 49 - Distanze minime dalle strade fuori dal centro abitato.....	22
Art. 50 - Distanze minime dalle strade in centro abitato.....	23
Art. 51 - Distanze minime dalla ferrovia.....	24
Art. 52 - Distanze minime tra edifici.	24
Art. 53 - Deroghe alle distanze.	24
Art. 54 - Diritti dei terzi.....	26
CAPITOLO V – POTENZIALITA’ EDIFICATORIA DELLE AREE.	27
Art. 55 - Potenzialità edificatoria delle aree.	27
CAPITOLO VI - INTERVENTI.....	28
Art. 56 - Definizione degli interventi.....	28
Art. 57 - Manutenzione ordinaria.....	28
Art. 58 - Manutenzione straordinaria.	29
Art. 59 - Conservazione, restauro e risanamento conservativo.	29
Art. 60 - Ristrutturazione edilizia.	31
Art. 61 - Ristrutturazione urbanistica (RU).	33
Art. 62 - Cambio della destinazione d'uso (CD1 e CD2).	33
Art. 63 - Interventi di nuova costruzione (NC).....	33
Art. 64 - Uso e tutela delle risorse naturali.....	34
Art. 65 - Ampliamenti “una tantum”.	34
TITOLO IV - DESTINAZIONI D’USO E RELATIVE DOTAZIONI.....	36
CAPITOLO I - DOTAZIONI DI PARCHEGGI E VERDE.....	36
Art. 66 - Disciplina dei parcheggi.....	36
Art. 67 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1).	36
Art. 68 - Parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2).....	36
Art. 69 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali a servizio esclusivo degli edifici (P3).....	37
Art. 69bis - Parcheggi P4.	37
Art. 70 - Parcheggi pertinenziali (art. 9 Legge 122/89).	37
Art. 71 - Altre tipologie di Parcheggi.....	37



Art. 72 - Disciplina del verde.....	38
Art. 73 - Verde di urbanizzazione primaria (V1).....	38
Art. 74 - Verde di urbanizzazione secondaria (V2).	38
Art. 75 - Verde privato (V3).	39
Art. 76 - Corridoio ecologico.....	39
CAPITOLO II - DESTINAZIONI D'USO.	40
Art. 77 - Criteri generali relativi agli usi.	40
Art. 78 - Criteri generali relativi al cambio di destinazione d'uso degli immobili.....	41
Art. 79 - Realizzazione e cessione degli standard P1 e V1.	41
Art. 80 - Monetizzazione degli standard P1 e V1.	42
Art. 81 - Divieto di monetizzazione degli standard.	42
Art. 82 - Funzioni e usi.....	42
Art. 83 - Funzione Abitativa (FA).....	43
Art. 84 - Funzione terziaria (FT).....	43
Art. 85 - Funzione produttiva (FP).....	46
Art. 86 - Funzione ricettiva (FR).....	46
Art. 87 - Funzione agricola (FG).	47
TITOLO V - AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL'ABITARE.....	48
CAPITOLO I - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI RICADENTI NEI TESSUTI STORICI.	48
Art. 88 - Oggetto della tutela.	48
Il tessuto urbano storicizzato ed il territorio nel suo insieme sono da considerarsi beni di valore culturale e ambientale che richiedono specifici criteri di tutela. Qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico – architettonica, tipologica e testimoniale è soggetto all'applicazione della regolamentazione compresa nel presente capo.	48
Art. 89 - Criteri metodologici generali.....	48
CAPITOLO II - PRESCRIZIONI COMUNI AGLI EDIFICI.	50
Art. 90 - Abbaini e lucernari.....	50
Art. 91 - Coperture.	50
Art. 92 - Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori e ascensori.....	51
Art. 93 - Sporti e aggetti di gronda.	51
Art. 94 - Canali di gronda e pluviali.....	51
Art. 95 - Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile.....	52
Art. 96 - Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici.	52
Art. 97 - Composizione architettonica e finitura delle facciate.	52
Art. 98 - Serramenti esterni.....	54
Art. 99 - Insegne ed elementi di facciata.	55
Art. 100 - Impianti tecnologici di facciata.....	56
Art. 101 - Cortili e giardini storici.	56
CAPITOLO III - PRESCRIZIONI SPECIFICHE.	58
Art. 102 - Edifici in regime di tutela (E.R.T.)	58
Art. 103 - Edifici appartenenti ai tipi edilizi Ts6, Ts7 e Ts8.	59
Art. 104 - Edifici di valore storico testimoniale con originaria destinazione agricola.....	60



TITOLO VI - NORME GENERALI PER LA CORRETTA AMBIENTAZIONE E LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE URBANO.	62
CAPITOLO I - PRESCRIZIONI PER LE OPERE ESTERNE AI FABBRICATI (QUALITÀ E SICUREZZA).....	62
Art. 105 - Criteri generali.	62
Art. 106 - Elementi che aggettano dalle facciate.	62
Art. 107 - Impianti accessori all'edificio.....	64
Art. 108 - Portici e marciapiedi.	64
Art. 109 - Aperture dei sotterranei verso strada.	65
Art. 110 - Illuminazione di strade, portici e passaggi privati.	65
Art. 111 - Elementi di pregio - Mostre ed insegne.	65
CAPITOLO II - NORME GENERALI PER LA TUTELA DEL VERDE IN RAPPORTO CON GLI INTERVENTI EDILIZI.....	66
Art. 112 - Oggetto e finalità.....	66
Art. 113 - Campo di applicazione.	66
Art. 114 - Alberature.	66
Art. 115 - Riassetto di aree verdi.	67
Art. 116 - Realizzazione di opere edili private.	67
Art. 117 - Danneggiamenti delle alberature in rapporto con gli interventi edilizi.....	68
Art. 118 - Reimpianti coattivi.....	68
Art. 119 - Opere pubbliche e interventi sul verde pubblico.	68
TITOLO VII - GESTIONE DEL PROCESSO EDILIZIO.....	69
CAPITOLO I - GESTIONE DEL PROCESSO EDILIZIO.....	69
Art. 120 - Compiti del Comune nel processo edilizio.....	69
CAPITOLO II - COMPETENZE DEGLI ORGANI.....	70
Art. 121 - Commissione Edilizia: definizione e compiti.....	70
Art. 122 - Composizione e nomina.	70
TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI.....	72
Art. 123 - Autotutela dell'Amministrazione.	72
Art. 124 - Cessione della capacità edificatoria.	73
Art. 125 - Prescrizione di abusi edilizi minori non sanzionati penalmente.....	73
Art. 126 - Tolleranze costruttive.....	74
Art. 127 - Entrata in vigore.....	74



TITOLO I - OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

Art. 1 - Obiettivi.

Il Regolamento Edilizio contiene la disciplina delle modalità costruttive con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e viabilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nel rispetto dei principi di semplificazione normativa, del decentramento dei livelli di decisione, della semplificazione amministrativa, nonché i principi di cui al successivo Titolo II.

TITOLO II - PRINCIPI.

Art. 2 - Autonomia normativa.

Il Comune esercita la potestà regolamentare nelle materie oggetto del presente Regolamento in osservanza dei principi legislativi che costituiscono limite inderogabile per l'autonomia normativa. Il regolamento edilizio ha natura di fonte normativa secondaria, coerentemente in caso di conflitto tra fonti del diritto, dovranno valere i normali criteri di risoluzione sanciti dalle norme e dai principi ritraibili dalle disposizioni preliminari al codice civile, ossia il principio gerarchico – per cui *lex superior derogat inferiori* – e quello cronologico – secondo cui *lex posterior derogat anteriori*.

Art. 3 - Competenze.

3.1 Nel processo edilizio, così come definito dal successivo art. 4 comma 2 del presente Regolamento, sono coinvolte ed integrate le attività di soggetti privati, dei soggetti che esercitano funzioni di pubblico servizio, pubblica necessità, nonché coloro che esplicano funzioni pubbliche, secondo quanto stabilito dall'ordinamento giuridico.

3.2 In particolare, il Comune esercita le seguenti funzioni in materia edilizia:

- a) emana gli atti a contenuto normativo e generale, nonché le disposizioni di dettaglio;
- b) svolge il compito di verifica e di vigilanza sulla conformità del processo edilizio alle norme urbanistico-edilizie nazionali e locali;
- c) facilita l'attività degli attori del processo edilizio anche in sede di accordi procedurali e di conferenza dei servizi;
- d) promuove il coordinamento tra i soggetti pubblici e privati, anche in relazione alla sottoscrizione di accordi e protocolli, secondo i principi di semplificazione di cui alla legge ed al presente Regolamento;
- e) garantisce l'informazione secondo quanto previsto dal presente Regolamento e dalle altre Disposizioni vigenti in materia di diritto di informazione dei cittadini;

- f) promuove secondo quanto previsto dall'ordinamento l'erogazione di servizi di consulenza tecnica ed amministrativa, d'intesa e secondo la richiesta da parte dei professionisti;
- g) ispira la propria azione amministrativa ai principi di cui al successivo art. 4 delle presenti "norme di principio".

Art. 4 - Principi.

4.1 L'attività amministrativa disciplinata dal presente Regolamento è improntata ai seguenti principi:

- a) sussidiarietà ed integrazione delle attività pubbliche e private;
- b) valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
- c) ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
- d) tutela dell'affidamento del privato;
- e) semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa, anche nell'esercizio dei poteri di autotutela;
- f) conservazione dell'atto amministrativo, anche attraverso la modifica dei contenuti dell'atto che non siano incidenti sulla struttura del medesimo;
- g) valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
- h) competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione;
- i) sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche nelle sedi decentrate pubbliche e private;
- j) potenziamento dell'informazione ai cittadini ed alle categorie economiche e professionali.

4.2 Per "processo edilizio", ai fini del presente regolamento, si intende l'insieme di tutte le attività preordinate alla trasformazione strutturale e funzionale del territorio naturale ed edificato, che inizia con l'accertamento della fabbricabilità dell'opera e si conclude con le verifiche finali sull'intervento effettuato.

Art. 5 - Organi consultivi.

Il Comune può avvalersi della Commissione Edilizia, in relazione al profilo della valutazione estetica, morfologica, della qualità urbana e architettonica delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano, naturale e paesaggistico e del rispetto dei contenuti del presente Regolamento e degli altri elaborati del P.R.G.



TITOLO III - DEFINIZIONI DEGLI OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI.

CAPITOLO I - OGGETTI EDILIZI.

Art. 6 - Edificio.

6.1 Per “edificio” si intende un fabbricato avente autonomia strutturale e funzionale.

6.2 Per “edificio esistente” o porzione di edificio si intende quello legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 7 - Unità edilizia (UE).

Si definisce “unità edilizia” l’organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura o, comunque, una costruzione realizzata e trasformata con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.

Art. 8 - Organismo edilizio.

8.1 Per “organismo edilizio” si intende un’unità immobiliare o un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d’uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, impianti e/o attrezzature di propria pertinenza.

8.2 Gli organismi edilizi sono costituiti da:

- spazi di fruizione dell’utenza per attività principale;
- spazi di fruizione dell’utenza per attività secondaria;
- spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
- locali e vani tecnici aperti o chiusi.

8.3 All’organismo edilizio possono essere associate pertinenze, relative alla singola unità immobiliare oppure comuni a più unità immobiliari. Tali pertinenze possono essere aperte o chiuse.



Art. 9 - Unità Immobiliare.

Per “unità immobiliare” si intende la più elementare aggregazione di vani edilizi ordinariamente coincidente con la partizione catastale, avente caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale.

Art. 10 - Unità tipologica.

Per “unità tipologica” si intende una unità edilizia che sia unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio, anche se aderente ad altre.

Art. 11 - Tipo edilizio.

Per “tipo edilizio” si intende l’insieme degli elementi costruttivi, strutturali, distributivi, e stilistico il cui riconoscimento nell’edificio preso in considerazione, ne rende possibile l’attribuzione ad una specifica classe di appartenenza.

Art. 12 - Area di pertinenza.

12.1 Si definisce ai sensi dell’art. 36 della L.R. 71/78 l’“area di pertinenza” di una unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia, almeno, pari alla consistenza – legittimata o legittimabile - dell’unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

12.2 L’area di pertinenza è:

- a) per gli edifici costruiti in epoca antecedente alla istituzione della Autorizzazione o Licenza Edilizia, quella catastalmente individuata;
- b) per gli edifici legittimamente costruiti prima della entrata in vigore della L.R. n° 71/78, quella individuata nel titolo che ha assentito la costruzione dell’edificio;
- c) per gli edifici costruiti dopo l’entrata in vigore della L.R. n° 71/78, quella individuata nell’atto di vincolo correlato alla Concessione Edilizia, oppure quella individuata nella Concessione Edilizia in sanatoria.

Art. 13 - Pertinenza edilizia.

13.1 Si definisce “pertinenza edilizia” quella opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è destinata in modo durevole al servizio o ad ornamento di un’unità immobiliare.

13.2 La sua superficie utile deve per lo più assumere carattere di superficie accessoria.

**Art. 14 - Superfetazione edilizia.**

14.1 Si definisce “superfetazione edilizia” quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l’aspetto dell’edificio stesso o dell’ambiente circostante.

14.2 Rientrano, per analogia, fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall’edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell’ambiente.

14.3 Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione, in conformità alle norme del presente regolamento. Gli strumenti urbanistici stabiliscono, ove necessario, i casi in cui l’eliminazione delle superfetazioni edilizie è obbligatoria.

Art. 15 - Isolato.

Per “isolato” si intende un complesso di edifici circondato da strade e/o altri spazi pubblici.

Art. 16 - Tessuto urbano.

Per “tessuto urbano” si intende brano di area urbanizzata comprendente manufatti e infrastrutture che presentano caratteri morfologici e tipologici uniformi.

CAPITOLO II - PARAMETRI EDILIZI.

Art. 17 - Superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa).

Le definizioni di Su ed Sa di cui agli articoli successivi valgono ai fini della verifica della potenzialità edificatoria di un lotto.

Art. 18 - Superficie utile (Su).

18.1 La Su è la superficie che determina la variazione del carico urbanistico e comprende le parti degli edifici utilizzate per le funzioni fondamentali dell'attività che in esse si svolge.

18.2 La Su è assunta come riferimento nella definizione dell'indice di utilizzazione previsto dal PRG.

18.3 La Superficie utile esistente (Sue) è la superficie utile legittimamente esistente su un lotto, calcolata con i parametri del presente regolamento.

18.4 La Su viene misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

18.5 Si definisce Su la superficie di pavimento dei vani o degli spazi aperti a tutti i piani di un edificio, misurata come sopra e al netto delle superfici accessorie.

Art. 19 - Superficie accessoria (Sa).

19.1 La Sa è la superficie destinata ad accessori e servizi che contribuisce a migliorare la qualità dell'abitare o la fruizione degli insediamenti senza aumentare il carico urbanistico.

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

19.3 Le Sa vengono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

19.4 Nel conteggio della Sa si considerano computabili le superfici relative a vani e a spazi aperti aventi altezza superiore o uguale a m 1,80, misurate con i criteri di cui al comma precedente.

19.5 Si definisce in particolare Sa la superficie di pavimento delle seguenti parti degli edifici, destinate ad accessori e servizi:



- a) vani comuni a più unità immobiliari (androni di ingresso, corridoi/disimpegni, vani scala e vani ascensore esterni alle unità immobiliari interrati e non e salette condominiali nelle quantità richieste nelle specifiche zone di PRG). Per il vano scala e l'ascensore si considera la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso; per le scale che eccedono il vano, si considera la relativa proiezione.
- b) spazi posti al piano terra quali porticati, privati e/o di uso pubblico, pilotis, tettoie per ricovero auto e bici;
- c) cantine interrato;
- d) locali per impianti tecnologici (centrali termiche, idriche, di climatizzazione, cabine elettriche, locali per contatori elettrici, ecc.) limitatamente al piano interrato, al piano terra e al piano di copertura con le caratteristiche di cui al comma successivo.
- e) autorimesse pertinenziali, singole o comuni, fuori terra, entro terra e a tettoia, con relativi spazi di manovra (corselli e rampe se coperti);
- f) balconi, terrazze, logge, lastrici solari quando collegati alle singole unità immobiliari. Le logge coperte e aperte su un solo lato vengono computate nella Sa qualora la profondità sia uguale o inferiore a ml 2,50. Nel caso la profondità superi i ml 2,50 la parte eccedente viene considerata Su;
- g) percorsi pedonali coperti;
- h) depositi e archivi, per funzioni diverse dal residenziale, solo se interrati e pertinenziali e non destinati all'attività principale della relativa funzione.
- I) la chiusura di terrazze di collegamento e\o la copertura di spazi interni con strutture precarie nonché la chiusura di verande o balconi con strutture precarie. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie.

19.6 Limitatamente ai fabbricati con destinazione residenziale tutti i vani interrati sono da considerarsi sempre Sa.

19.7 Nelle tipologie abitative con unica unità immobiliare le superfici accessorie sono quelle di cui al comma 19.5 con esclusione delle lettere a, b, h.

19.8 Per le tipologie edilizie monofunzionali, quali alberghi, centri direzionali, palazzi per uffici, attrezzature socio sanitarie e assistenziali, autorimesse pubbliche, sono Sa le superfici poste ai piani fuori terra o seminterrati relative a spazi di collegamento verticale, autorimesse pertinenziali, porticati privati e/o di uso pubblico, balconi, logge nei limiti di cui al comma 19.5, cabine elettriche e centrali tecnologiche.

19.9 La Sa complessiva di cui ai precedenti punti potrà avere la seguente estensione massima:

a) funzione produttiva:

- fino al 20% della Su se realizzata ai piani sottotetto, terra, seminterrato o all'interrato posto all'esterno dell'area di sedime dell'edificio. Nel lotto deve essere sempre garantita la quota di superficie permeabile richiesta dal P.R.G. vigente.

- senza limitazione se realizzata all'interrato e sotto l'area di sedime dell'edificio.

b) altre funzioni:

- fino al 50% della Su ammissibile se realizzata ai piani fuori terra;

- senza limitazione se realizzata all'interrato.
- nel lotto deve essere sempre garantita la quota di superficie permeabile richiesta dal PRG vigente.

Eventuali quote di superficie eccedente sono da conteggiarsi come Su.

19.10 Gli spazi dotati di copertura per la protezione di impianti tecnologici privi di chiusure perimetrali (pareti e/o infissi) posti sulle coperture degli edifici sono Sa.

Art. 20 - Volume urbanistico di un edificio (Vt), Volume utile (Vu) e Volumi tecnici (Vo).

20.1. Il volume urbanistico di un edificio (Vt) è il volume fuori terra dell'edificio con la sola esclusione dei volumi tecnici, dei volumi porticati asserviti all'uso pubblico e dei volumi di logge o portici la cui superficie non eccede il 30% della superficie coperta per ogni singolo piano. La misura di tale volume si ottiene moltiplicando la superficie coperta di ogni singolo piano, al netto delle superfici dei volumi esclusi di cui sopra, per la relativa altezza fuori terra del piano.

20.2 Si definisce “volume utile” il volume ottenuto dal prodotto della superficie utile per la relativa altezza utile.

20.4 Sono volumi tecnici e non vengono computati ai fini dell'altezza e della volumetria: le scale condominiali, i vani ascensori, i locali caldaia, i locali serbatoi autoclave, i torrioni scala, i locali extracorsa ascensori e cioè i volumi adibiti esclusivamente alla collocazione di impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione e che non possono essere ubicati all'interno della parte abitativa.

20.5 I sottotetti vengono computati ai fini della altezza e della volumetria dell'edificio, qualora la loro altezza interna (con esclusione del corpo scale, del vano ascensore e del tetto) superi ml. 2,40.

Art. 21 - Altezza utile dei vani.

21.1 L'altezza utile è la misura che si considera ai fini dell'individuazione degli spazi fruibili (escluse le porzioni di sottotetto con un'altezza utile non inferiore a ml 1,80) e di quelli non fruibili.

21.2 L'altezza netta del vano è misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o tra piano di calpestio e intradosso delle strutture emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a ml 0,40.

21.3 L'altezza virtuale (utile), per i locali aventi soffitti inclinati a più pendenze e/o curvi oppure contenenti superfici ammezzate aperte è data dal rapporto Vu / Su , dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile.



21.4 L'altezza minima utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt. 2.70, riducibile a mt. 2.40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni ed i ripostigli ai sensi del D.M. 5.7.75 e successive modifiche. I locali posti a piano terra adibiti alle seguenti attività: artigianale, commerciale e direzionale l'altezza minima utile è fissata in mt. 3.00.

Art. 22 - Altezza di un edificio (Hf).

E' la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di marciapiede, ove esista, o dal piano di sistemazione esterna dell'edificio, quando il ritiro dalla strada è maggiore di mt. 5,00) alla linea di copertura dell'edificio stesso determinata come appresso:

- a) per gli edifici a copertura piana, la quota di calpestio del terrazzo;
- b) per gli edifici coperti a tetto, dalla più alta delle seguenti quote:
 1. estradosso solaio di sottotetto;
 2. linea di gronda in corrispondenza della verticale lungo i prospetti per falde con pendenza inferiore o uguale al 35% (45% nelle zone A);
 3. estradosso del tetto ai due terzi della sua proiezione verticale, per falde con pendenza superiore al 35% (45% nelle zone A).

L'altezza di un edificio va intesa in senso assoluto e non può superare, in tutti i fronti dell'edificio, i limiti fissati per le singole zone dalle N.A. del P.R.G. Fanno eccezione i soli volumi tecnici e le rampe di accesso ai locali interrati e seminterrati.

Nel caso di strada in pendenza l'altezza va misurata nel punto mediano della fronte dell'edificio.

Nel caso di edificio ad angolo di due strade l'altezza media va calcolata dividendo la superficie dei rispettivi fronti stradali per la loro lunghezza.

Per fronte dell'edificio si intende la facciata composta dal complesso delle pareti e degli aggetti.

Art. 23 - Piani.

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

23.2 Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Si considerano inoltre fuori terra le porzioni di un piano, ricompreso in un vano, il cui pavimento si trovi nelle condizioni specificate al punto precedente. Sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a ml 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.

23.3 Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a ml 0,90 rispetto al terreno circostante.

23.4 Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota dell'intradosso del solaio soprastante sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a ml 0,90.

23.5 Per la definizione della posizione del piano rispetto al terreno quando il progetto ne modifica l'andamento naturale (fuori terra, interrato, seminterrato), si deve intendere come quota di riferimento quella dello stato finale del progetto. Ai fini della definizione di piano interrato o seminterrato (quota di riferimento fra terreno e pavimento o intradosso solaio), si utilizza la media dello sviluppo complessivo dei fronti (superficie complessiva delle porzioni di pareti fuori terra o interrata diviso lo sviluppo lineare delle pareti stesse).

23.6 Per "piano completamente interrato" si intende un piano in cui l'extradosso del solaio di copertura, sia sotto il livello del terreno in ogni suo punto, o una costruzione la cui presenza non sia percepibile sulla superficie del terreno, fatte salve le opere di accesso e i camini di aerazione.

23.7 Si definisce piano ammezzato un piano interposto tra il primo piano fuori terra e i successivi, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani.

23.8 Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separati dal terreno mediante muri di sostegno, scannafossi, corselli ecc., di larghezza superiore a ml. 3, si considera quota del terreno, per il calcolo di cui al comma 5, la linea di stacco della parete dell'edificio dal pavimento dello stesso scannafosso, corsello o sistemazione a terra.

23.9 Nei piani interrati e seminterrati sono ammessi, sempreché siano soddisfatte le condizioni minime di salubrità degli ambienti, usi che comportano solo la permanenza diurna di addetti ad attività accessorie e di servizio a quelle principali che si svolgono nei piani fuori terra; sono invece vietate le destinazioni d'uso ad abitazione, ad uffici o altra destinazione similare.

Art. 24 - Sagoma planivolumetrica.

Sagoma planivolumetrica di un edificio è la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti e/o strutture esterne con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza) e con il piano o piani di campagna, compresi bow-window e volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di ml 1.50.

Art. 25 - Area di sedime

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

Art. 26 - Superficie di vendita (Sv).



26.1 Si definisce superficie di vendita la superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature, vetrine e simili.

26.2. E' esclusa la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa";

26.3 La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie di auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a mq 2.500. Per superfici eccedenti tale dimensione la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino a mq 2.500 e nella misura di 1/4 per la parte eccedente.

26.4 Ai fini e per gli effetti di quanto disposto al comma precedente, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo da parte dell'operatore commerciale o del committente nei confronti del Comune.

Art. 27 - Superficie silos.

La Su per i depositi chiusi di materiali quali silos realizzati fuori terra coincide con la superficie coperta.

Art. 28 - Superficie coperta di un edificio. (Scop)

E' determinata dall'involuppo delle proiezione orizzontali delle superfici lorde dei vari piani, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline la cui misura risulta inferiore a ml 1,50

Art. 29 - Rapporto di copertura (Rcop)

E' il rapporto tra la somma delle superfici coperte dei vari edifici e la superficie della loro area di pertinenza.

Art. 30 - Superficie verde con permeabilità profonda.

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

- a) per almeno il 50% priva di manufatti superficiali, interrati e di pavimentazione;
- b) per la restante parte priva di manufatti superficiali, eventualmente anche con la presenza di manufatti interrati purchè sovrastati da uno spessore di terreno di almeno ml. 0.75.



30.2 Le superfici destinate a parcheggio (P1 e P3), anche se permeabili, non possono essere computate come superficie verde con permeabilità profonda.

30.3 Sulla superficie verde con permeabilità profonda è consentita esclusivamente la messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive.

Art. 31 - Superficie permeabile (Sper).

La superficie permeabile di un lotto è la porzione (inedificata) della sua superficie fondiaria che viene lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

Art. 32 - Rapporto permeabilità (Rper).

Il rapporto di permeabilità è il rapporto tra la superficie permeabile di un lotto, e la sua superficie fondiaria.



CAPITOLO III - PARAMETRI URBANISTICI.

Art. 33 - Superficie territoriale (ST).

33.1 La superficie territoriale è la superficie totale di una porzione di territorio.

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

Art. 34 - Superficie per opere di urbanizzazione.

34.1 La superficie per opere di urbanizzazione è la somma delle superfici destinate alle opere volte a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane e ad integrarla nel sistema urbano

34.2 Tali opere si distinguono in opere di urbanizzazione primaria (UP), Urbanizzazione secondaria (US) e generale (UG)

Art. 35 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (UP).

35.1 La superficie per opere di urbanizzazione primaria è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico. Detta superficie è vincolata ad uso pubblico.

35.2 Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- strade residenziali;
- piazze, spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
- impianti di depurazione e smaltimento;
- reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, teleriscaldamento, nonché altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- spazi di verde attrezzato.

Art. 36 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (US).

36.1 La superficie per opere di urbanizzazione secondaria US è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria, e coincide con le aree per servizi pubblici di quartiere.

36.2 Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico.

36.3 Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo elementari e medie;
- mercati pubblici (permanenti o periodici) di quartiere;
- le delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- centri civici e sociali;
- attrezzature culturali, ricreative e sanitarie di quartiere;
- spazi pubblici attrezzati per il gioco e per lo sport, ivi compresi percorsi pedonali e ciclabili;
- aree verdi di quartiere.

Art. 37 - Standard urbanistici.

Gli standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di aree per servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo stabilita dall'art.3 del D.M. 1444/1968.

Art. 38 - Superficie Territoriale (St).

Per superficie territoriale, alla quale applicare l'indice di utilizzazione territoriale U_t , si intende la superficie complessiva di un'area a destinazione omogenea (comparto di attuazione), sulla quale il P.R.G. si attua mediante un progetto unitario. Tale area è comprensiva della superficie fondiaria (S_f) e delle aree per opere di urbanizzazione primaria (UP) e secondaria (US), nonché di eventuali aree di rispetto o destinate a opere di urbanizzazione generale, siano esse esistenti o di progetto.

Art. 39 - Superficie Fondiaria (S_f).

39.1 La superficie fondiaria è la superficie di un lotto direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un lotto su cui già insistono edifici, al netto di eventuali superfici individuate per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale, indicate



dagli strumenti urbanistici - generali e di dettaglio - preliminarmente all'esecuzione del progetto.

39.2 Alla superficie fondiaria si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria (I_{FF}), o l'indice di densità fondiaria, o diverso parametro edilizio, eventualmente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 40 - Indice di utilizzazione territoriale (UT) e indice di utilizzazione fondiaria (UF).

40.1 L'indice di utilizzazione territoriale è il rapporto tra la superficie utile delle unità edilizie o immobiliari esistenti e/o di progetto e la superficie territoriale del comparto di attuazione.

40.2 L'indice di utilizzazione fondiario è il rapporto tra la superficie utile delle unità edilizie o immobiliari esistenti e/o di progetto e la superficie fondiaria del comparto di attuazione.

Art. 41 - Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.).

E' il rapporto fra il volume del fabbricato V_t e la superficie territoriale S_t , il primo espresso in metri cubi e la seconda espressa in metri quadrati.

Art. 42 - Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.F.).

E' il rapporto fra il volume del fabbricato V_t e la superficie fondiaria S_f , il primo espresso in metri cubi e la seconda espressa in metri quadrati.

Art. 43 - Indice di densità territoriale (D.T.).

43.1 La densità territoriale è riferita a ciascuna zona territoriale definita dal P.R.G. e definisce il complessivo carico di edificazione che può gravare sulla zona stessa.

43.2 L'indice di densità territoriale è il rapporto tra il volume utile V_u delle unità edilizie o immobiliari, superficie o numero di abitazioni esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale S_t delle zone di insediamento.

Art. 44 - Indice di densità fondiaria (D.F.).

44.1 La densità fondiaria è il complessivo carico di edificazione che può gravare sulla singola area edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



44.2 L'indice di densità fondiaria è il rapporto tra il volume utile, superficie, abitazioni, delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria del lotto edificabile Sf.

Art. 45 - Unità minima di intervento.

45.1 L'unità minima d'intervento è la minima superficie territoriale, la minima superficie fondiaria, o l'area prescritta dagli strumenti urbanistici come condizione necessaria per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'unità stessa.

45.2 Qualora la unità minima risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità.



CAPITOLO IV - DISTANZE E ALTEZZE.

Art. 46 - Calcolo delle distanze.

46.1 Il calcolo delle distanze si effettua dalla sagoma planivolumetrica così come definita dal precedente art. 24.

46.2 Le distanze sono sempre indicate come minime.

Art. 47 - Distanze minime dai confini di proprietà e dalle zone a destinazione pubblica.

47.1 Per distanza minima di un edificio dal confine si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più vicino della sagoma planivolumetrica, così come definita al precedente art. 24, con il confine delle proprietà contigue; sicché la misurazione deve essere effettuata perpendicolarmente al confine.

47.2 L'edificio, fermo restando il rispetto del minimo distacco tra edifici, definito dal successivo art. 52, può collocarsi rispetto al confine secondo le modalità di seguito descritte:

A) Nel caso di nuova costruzione

- 1) in ritiro, alla distanza minima dal confine prescritta delle norme di attuazione per la Z.T.O. in cui ricade;
- 2) sul confine, nelle Z.T.O. "A" e "B";
- 3) sul confine, in aderenza ad edificio preesistente del vicino nei limiti della sagoma esistente, in tutte le altre Z.T.O. ;

B) Nel caso di costruzione preesistente nel lotto interessato alla progettazione

- 1) alle distanze preesistenti, per gli interventi di recupero anche mediante demolizione e fedele ricostruzione (identica per sagoma, volumetria e superficie coperta);
- 2) alle distanze preesistenti, per gli interventi di sopraelevazione entro sagoma, purché il ritiro dal confine della parte in sopraelevazione risulti maggiore o uguale alla metà dell'altezza del fronte con un minimo di ml 3.00;
- 3) in ritiro, alla distanza minima dal confine prescritta per la Z.T.O. in cui ricadono, per gli interventi in ampliamento fuori sagoma;

47.3 Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici ed ai ballatoi e pensiline aventi profondità inferiore a ml 1.50, alle sporgenze esterne degli edifici che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessorie, come le mensole, le lesene, i cornicioni, le grondaie e simili e quant'altro non incidente sulla sagoma planivolumetrica.

47.4 Per quanto riguarda balconi, terrazze, lastrici solari, e simili, i relativi parapetti debbono rispettare una distanza minima di ml. 1,50 dai confini di proprietà, esclusi i lati prospicienti le strade.

Art. 48 - Distanze minime dalle strade.

48.1 Per distanza di un edificio dalla strada esistente s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma planivolumetrica, come definita all'art. 24 e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata ed il ciglio stradale.

48.2 Ogni qualvolta il P.R.G. preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente art. deve essere verificata con riferimento sia allo stato dei luoghi, sia a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di P.R.G.

Art. 49 - Distanze minime dalle strade fuori dal centro abitato.

49.1 La distanza dalla strada, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a ml 3,0.

49.2 Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della strada, le distanze dalla strada, da rispettare nelle nuove costruzioni (anche interrato), nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali (con esclusione delle fedeli ricostruzioni) o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60 ml per le strade di tipo A (autostrade);
- 40 ml per le strade di tipo B (extra urbane principali);
- 30 ml per le strade di tipo C (extra urbane secondarie);
- 20 ml per le strade di tipo F (locali), ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del Codice della strada; 10 ml per le "strade vicinali" di tipo F.

49.3 Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dalla strada, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali (con esclusione delle fedeli ricostruzioni) o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 ml per le strade di tipo A;
- 20 ml per le strade di tipo B;
- 10 ml per le strade di tipo C.

49.4 Si intendono per zone previste come edificabili o trasformabili tutte le zonizzazioni di P.R.G. con la sola esclusione delle zone agricole.

49.5 Per le strade di tipo F, nel caso di cui al precedente comma, le distanze dalla strada, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli



ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 10 ml, con esclusione delle fedeli ricostruzioni.

Art. 50 - Distanze minime dalle strade in centro abitato.

50.1 Le distanze dalla strada all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni (anche interrato), nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni (con esclusione delle fedeli ricostruzioni) o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 20 ml per le strade di tipo D (urbane di scorrimento).

50.2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente anche mediante demolizione e fedele ricostruzione (identica per sagoma, volumetria e superficie coperta) sono ammesse le distanze preesistenti.

50.3. In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dalla strada, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile, per le strade di tipo F, l'intervento qualora il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa.

50.4 Nel caso in cui tale ribaltamento determini pregiudizio estetico e/o strutturale dell'organismo edilizio è consentito l'allineamento verticale delle sopraelevazioni.

50.5 Per le strade comprese nelle zone territoriali omogenee "A" e "B" di P.R.G. valgono gli allineamenti esistenti.

50.6 Sono comunque fatte salve dall'osservanza della disciplina delle distanze, per le strade di tipo E ed F, eventuali parti edilizie accessorie di modeste dimensioni poste alla base degli organismi edilizi (portinerie, guardiole, percorsi coperti, portici, ecc.) colleganti la strada o gli edifici adiacenti con l'edificio principale, nonché i manufatti di cui al successivo art. 51. I nuovi impianti di carburante o gli interventi sugli impianti esistenti (stazioni di rifornimento) costruiti in adiacenza alle strade devono rispettare le distanze previste, solamente per l'edificio di servizio e per eventuali impianti di lavaggio auto se chiusi; sono pertanto esclusi le pompe, la cartellonistica, e i montanti delle pensiline e gli impianti di lavaggio all'aperto.

Tra i manufatti all'interno delle aree di distribuzione carburante, (tettoie, pensiline, colonnine, edifici di

servizio ecc.) trattandosi di unico organismo edilizio, non sono da applicarsi le distanze previste dal DM 1444/68, fermo restando il rispetto di tutte le distanze verso i confini di proprietà, limiti di zona ed edifici limitrofi.

Le cabine di qualsiasi tipo a servizio delle reti, possono essere ubicate a qualsiasi distanza dal limite stradale in deroga alla norma.

50.7 È fatta salva la disciplina degli allineamenti di cui all'art. 53 commi 1 e 2.

Art. 51 - Distanze minime dalla ferrovia.

51.1 Le distanze minime della ferrovia sono quelle previste dagli Artt. 49 e seguenti del DPR 11/07/1980 n° 753.

Art. 52 - Distanze minime tra edifici.

52.1 Per distacco minimo tra edifici con pareti che si fronteggiano, si intende la minima lunghezza dell'insieme di segmenti aventi direzioni perpendicolari al perimetro della sagoma delle superfici coperte degli edifici che si fronteggiano proiettate su un piano orizzontale (vedi definizione art. 28).

La distanza minima così determinata deve risultare sempre uguale o maggiore di quella minima prescritta per la Z.T.O. che interessa i fabbricati antistanti.

52.2

Fermo restando il rispetto della minima distanza dal confine come definita dall'art. 47, gli edifici antistanti possono fronteggiarsi tra di loro secondo le modalità di seguito descritte.

A) Nel caso di sopraelevazione, ampliamento e nuova costruzione:

- 1) il distacco minimo tra edifici che si fronteggiano con almeno una parete finestrata (parete munita di veduta ex art. 907 del Codice Civile) deve essere:
 - nelle Z.T.O. "A" pari a ml 6.00,
 - nelle Z.T.O. "B" pari a ml 10.00,
 - in tutte le altre Z.T.O. pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a ml 10.00,
- 2) il distacco minimo tra edifici con entrambe le pareti cieche, ove non sia consentito costruire in aderenza, deve essere:
 - in tutte le Z.T.O. pari a ml 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante impostato sul confine.
 - nella Z.T.O. "A" pari a ml 3.00,
 - nella Z.T.O. "B" pari a ml 5.00,
 - nelle altre Z.T.O. pari a ml 10.00,

B) Nel caso di interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportano variazioni della sagoma, della volumetria e della superficie, sono ammessi i distacchi preesistenti anche se inferiore ai minimi.

52.3 I distacchi tra i fabbricati devono essere verificati anche tra pareti di un medesimo edificio salvo che per le rientranze planimetriche di profondità non superiore a m 3,00

Art. 53 - Deroghe alle distanze.



53.1 Quando, all'interno del centro abitato, nelle zone direttamente edificabili e per le strade fuori da tale territorio, l'applicazione della norma sulle distanze, alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, per ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche, queste ultime prevalgono sulla disciplina delle distanze ai sensi dell'art. 50. In questo caso la nuova edificazione o ampliamento deve rimanere all'interno della linea parallela alla strada ed individuata dall'edificio o dagli edifici preesistenti.

53.2 Il Comune può consentire o imporre, sentita la Commissione Edilizia, gli allineamenti di cui al comma 1 del presente art. e del comma 4 dell'art. 50.

53.3 Sono fatti salvi dall'osservanza delle distanze fra pareti finestrate i manufatti esistenti e di progetto che non interferiscono con l'affaccio delle finestre del primo ordine della parete prospiciente, quale è il caso di due edifici esistenti con lo stesso numero di piani di cui l'uno è impostato al confine e l'altro in ritiro non conforme alle nuove norme, il diritto a sopraelevare è di chi trova la propria costruzione impostata sul confine con parete cieca, l'altro in ritiro potrà sopraelevare addossandosi al confine e ponendo la propria fabbrica in aderenza alla parete cieca del vicino, tutto ciò per equità e nel rispetto del principio di prevenzione nelle distanze legali ex art. 873 del Codice Civile.

53.4 Nelle Z.T.O. "A" e "B" sono consentite chiostrine con dimensione planimetrica non inferiore a ml. 3.0 x 3.0 al netto delle sporgenze e degli incassi, quando sono di altezza inferiore a ml. 7.50, per altezze superiori debbono avere dimensione planimetrica non inferiore a ml. 4.0 x 4.0. Nelle chiostrine possono affacciarsi esclusivamente scale, disimpegni, ripostigli e servizi igienici.

53.5 La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, in considerazione delle caratteristiche strutturali e funzionali:

- a) ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori con altezza massima di ml. 1,80;
- b) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili realizzati su zone pubbliche (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
- c) alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
- d) ai manufatti completamente interrati, i quali possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- e) alle pensiline in genere e ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;
- f) ai volumi tecnici di nuova costruzione posti sulla copertura di edifici (ascensori e relativi locali macchine), vani scala al di sopra della sagoma planivolumetrica, impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie, serbatoi idrici, a condizione che il ribaltamento del fronte di tali volumi ricada all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia il volume stesso, nonché le canne fumarie e di ventilazione;
- g) ai muri di cinta fino a ml 3,0 di altezza, ferma restando la necessità del rispetto delle distanze da strade e ferrovie;



- h) alle scale di sicurezza, a condizione che siano aperte, e ai montanti di strutture aperte e non coperte con elementi fissi né rigidi quali ad esempio pergolati, tende ecc.;
- i) ai fabbricati esistenti (quali che siano le distanze che li separano da confini di proprietà o da limiti di zona o da altri fabbricati) per i quali si renda necessaria la realizzazione sul perimetro esterno dei fabbricati stessi, di ascensori, montacarichi, canne fumarie o di aspirazione. È consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari a contenere le attrezzature tecniche di cui sopra, indipendentemente dalle distanze che ne conseguiranno, tenendo presente che il dimensionamento interno degli ascensori e dei montacarichi e relativi attributi tecnici deve consentire l'agevole accesso e l'uso da parte di persone su sedia a rotelle o con ridotte capacità motorie. Conseguentemente, nel caso di nuova costruzione su lotto limitrofo, per il distacco del nuovo edificio si potrà non tenere conto del volume relativo alle attrezzature tecniche di cui sopra, già concesso. Resta comunque fermo il rispetto delle vigenti norme in materia di illuminazione naturale degli ambienti.

53.6 Ferma restando la distanza minima fra edifici prevista dal Codice civile, è consentita, anche in deroga a distanze e distacchi previsti dalle presenti norme, la coibentazione termica qualora comporti un ispessimento delle pareti esterne non superiori a cm. 15 e delle coperture degli edifici non superiore a cm 20.

Art. 54 - Diritti dei terzi.

54.1 Il rilascio della Concessione Edilizia o la presentazione della D.I.A. o l'approvazione del progetto, non incide sui rapporti tra l'avente titolo ed i confinanti, i quali nel caso di violazione delle norme civili sulle distanze conservano inalterato il diritto alla riduzione in pristino e/o al risarcimento dei danni.



CAPITOLO V – POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE.

Art. 55 - Potenzialità edificatoria delle aree.

55.1 La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal P.R.G. vigente e dalle presenti norme. Gli indici di fabbricabilità fondiaria (I_{FF}) rappresentano la massima potenzialità edificatoria delle aree qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, servizi, ecc.) ed edilizi (altezze, distanze, ecc.) prescritti.

55.2 In particolare tale potenzialità può essere limitata o condizionata dall'esistenza di vincoli disciplinati dalle Norme di Attuazione del P.R.G. e da altri vincoli derivanti da norme nazionali e/o regionali.

55.3 Le aree costituenti singoli lotti, su cui computare la capacità edificatoria o la saturazione dell'indice, sono quelle risultanti da certificazione catastale alla data di adozione del P.R.G. vigente.

55.4 La legittimità dello stato di fatto degli edifici e delle unità immobiliari è vincolata all'esistenza di licenza, concessione, autorizzazione o condono edilizio rilasciati e/o altri atti abilitativi (art. 26 L. 47/85 e D.I.A.).

- a) per gli edifici costruiti in epoca antecedente alla istituzione della Autorizzazione o Licenza Edilizia, quella catastalmente individuata; la Sue viene computata sulla base della documentazione catastale di primo impianto calcolata con i criteri stabiliti dalle presenti norme.
- b) per gli edifici legittimamente costruiti prima della entrata in vigore della L.R. n° 71/78, la Sue viene computata tramite il titolo che ha assentito la costruzione dell'edificio;
- c) per gli edifici costruiti dopo l'entrata in vigore della L.R. n° 71/78, la Sue è quella individuata nell'atto di vincolo correlato alla Concessione Edilizia, oppure quella individuata nella Concessione Edilizia in sanatoria.

CAPITOLO VI - INTERVENTI.

Art. 56 - Definizione degli interventi.

56.1. L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di PRG, oltre che alla disciplina del presente Regolamento.

56.2 Ai fini delle presenti norme si definiscono i seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) conservazione, restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia (R1, R2, R3);
- e) ristrutturazione urbanistica (RU);
- f) cambio della destinazione d'uso (CD1 e CD2);
- g) nuova costruzione (NC);
- h) uso e tutela delle risorse naturali;
- i) ampliamenti "una tantum"

Art. 57 - Manutenzione ordinaria.

57.1 Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti all'art. 31 lett. "a" della L. 457/78 e dall'art. 20 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Tra gli interventi di manutenzione ordinaria, che non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici, rientrano:

- a) le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici e delle relative aree di pertinenza (quali intonaci, infissi, manti di copertura, rivestimenti, tinteggiature, elementi di facciata, inferriate, gronde, pluviali, pavimenti, recinzioni, cancelli e simili);
- b) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici (quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, infissi e simili);
- c) le opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico-sanitari che non comportino la sostituzione degli impianti di trattamento dei liquami o la realizzazione ex novo dei medesimi;
- d) le opere di rinnovo, rifacimento o installazione di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti che non comportano alterazioni dell'aspetto esterno dell'edificio.

57.2 Per gli edifici industriali costituiscono inoltre interventi di manutenzione ordinaria quelli definiti come tali dalla Circolare Ministeriale n. 1918 del 16.11.1977.



Art. 58 - Manutenzione straordinaria.

58.1 Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti all'art. 31 lett. "b" della L. 457/78 e dall'art. 20 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Tra gli interventi di manutenzione straordinaria, che non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali, a quelle verticali aventi carattere strutturale, né al carattere architettonico e decorativo dell'edificio, rientrano:

- a) il rifacimento totale degli intonaci, di infissi, di recinzioni, di manto di copertura, di rivestimenti, di zoccolature, di pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle coloriture, nonché il rifacimento di locali da destinare a servizi igienici e impianti tecnologici;
- b) le opere edilizie per la realizzazione, la modifica o il rifacimento di volumi tecnici;
- c) la realizzazione, la modifica, il rifacimento e la integrazione di impianti igienico sanitari o tecnologici, quando ciò comporti opere di cui alla successiva lettera "d";
- d) la realizzazione di chiusure, aperture ed altre modifiche alle tramezzature interne all'unità immobiliare;
- e) gli interventi di consolidamento strutturale, sia in fondazione che in elevazione;
- f) la realizzazione di vespai, scannafossi e simili;
- g) le piccole modifiche dei prospetti, anche con apertura o chiusura di porte, finestre od altri vani, nell'ambito delle singole unità immobiliari esistenti;
- h) le piccole modifiche alle coperture, al fine di consentire la formazione o la modifica di volumi tecnici;
- i) le opere già indicate come di manutenzione ordinaria quando non rispettino i limiti indicati all'art. precedente per detto tipo di intervento.

58.2 Per gli edifici di recente formazione è consentita anche la sostituzione di elementi strutturali minori.

58.3 Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile lorda e senza variazione della destinazione d'uso.

Art. 59 - Conservazione, restauro e risanamento conservativo.

59.1 Conservazione

59.1.1 Per tutti gli edifici ed aree vincolati ai sensi del codice BB.CC. sono ammessi unicamente interventi atti a garantirne la conservazione secondo le indicazioni fornite dalle Carte del Restauro per i Beni Culturali. Dovranno, inoltre, essere preventivamente conseguiti, presso gli Enti preposti alla tutela del vincolo, i nulla-osta o autorizzazioni previsti dalle rispettive legislazioni in materia.

59.1.2 Le restrizioni di cui al comma precedente trovano applicazione anche in caso di vincoli imposti e notificati successivamente all'adozione delle presenti norme e decorrono

dalla data di notifica del vincolo. Analogamente, dette restrizioni cessano di sussistere nel caso in cui i vincoli vengano revocati, con effetto dalla data di notifica della revoca del vincolo.

59.2 *Restauro*

59.2.1 Si definisce come intervento di restauro l'insieme sistematico di opere riguardanti edifici di valore storico - architettonico e ambientale che, sulla base di una appropriata analisi storico - critico - stilistica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, ne consentano la conservazione, valorizzandone i caratteri di pregio e rendendone possibile un uso compatibile con le intrinseche caratteristiche.

59.2.2 Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende tra l'altro:

- a) la conservazione e/o il ripristino degli aspetti architettonici e decorativi;
- b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite (limitatamente agli edifici di valore storico, architettonico o tipologico individuati come tali dallo strumento urbanistico o da altre norme vigenti);
- c) la ricostituzione o il recupero di parti dell'edificio trasformate o comunque alterate rispetto all'impianto originario;
- d) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato; e) la conservazione ed il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza;
- f) il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali originari, ammettendosi la loro sostituzione solo nel caso in cui sia dimostrata, attraverso l'analisi storico - critico - stilistica, indicata al punto 59.2.2, l'effettiva impossibilità di recuperarli;
- g) la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso la richiamata analisi storico - critico - stilistica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici, morfologici, tipologici ed architettonici dell'edificio, rientrano nel tipo di intervento anche:

- h) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi che non comportino incremento della S.U.L. e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);
- i) il mutamento di destinazione d'uso;
- l) le opere comportanti variazione del numero delle unità immobiliari ove non risultino alterati l'impianto tipologico e le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

59.2.3 L'intervento di restauro non può comportare incremento della S.U.L. ad eccezione dei casi di cui al comma 59.2.2. lettere "b" e "c". E' inoltre fatta eccezione per le opere di cui al comma 59.2.2 lettera "h", limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento all'adeguamento a norme vigenti.

59.2.4 L'intervento di restauro è riferito alle unità edilizie delimitate nelle planimetrie del Piano. Sono ammessi interventi che riguardino solo una parte dell'unità edilizia.



59.3 *Risanamento conservativo*

59.3.1 Si definisce "risanamento conservativo" l'intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali, consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

L'intervento comprende il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, nonché la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

59.3.2 Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende tra l'altro:

- a) la conservazione degli aspetti architettonici e decorativi;
- b) la ricostituzione ed il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili;
- c) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, consentendo limitate modifiche distributive dell'organismo edilizio;
- d) il consolidamento, la conservazione e l'eventuale sostituzione degli elementi strutturali degradati;
- e) la eliminazione degli elementi non coerenti all'organismo edilizio.

Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici architettonici dell'edificio, rientrano inoltre nel tipo di intervento:

- f) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi il cui inserimento non comporta incremento della S.U.L. e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);
- g) il mutamento di destinazione d'uso;
- h) la utilizzazione di spazi sottotetto esistenti, anche con consolidamento e/o sostituzione delle strutture orizzontali, con tecnologie conformi alle caratteristiche storico - architettoniche dell'organismo edilizio, ferma restando la quota di imposta delle medesime.

59.3.3 L'intervento di risanamento conservativo non può comportare incremento della superficie utile, ad eccezione del caso di cui al comma 59.3.2 lettere "b" ed "h".

59.3.4 I progetti di risanamento conservativo dovranno essere accompagnati dalla analisi storico - critico - stilistica di cui al comma 59.2.2 che dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico - architettonici dell'edificio.

Art. 60 - Ristrutturazione edilizia.

60.1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti all'art. 31 lettera "d" della L. 457/78 e dall'art. 20 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Detti interventi sono pertanto quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad una unità edilizia in tutto o in parte

diversa dalla precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

60.2 Ai fini delle presenti norme le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

- ristrutturazione edilizia R1;
- ristrutturazione edilizia R2;
- ristrutturazione edilizia R3.

60.3 *Ristrutturazione edilizia R1*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia R1, oltre alle opere delle categorie precedenti, comprendono le opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterate le superfici utili, con modifiche agli elementi verticali, strutturali e non strutturali, limitatamente alla apertura e chiusura di porte, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché agli elementi costituenti arredo urbano. Tali opere dovranno, comunque, essere realizzate senza alterare l'impianto distributivo principale. Sono inoltre ammessi interventi volti al recupero di superfici non utilizzate a fini abitativi, anche tramite aperture di finestre sui fronti secondari.

60.4 *Ristrutturazione edilizia R2*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia R2, oltre alle opere delle categorie precedenti, comprendono: a) le opere che, in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n.1444, comportino la riorganizzazione funzionale degli edifici anche mediante:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
- rialzamento della copertura dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- b) le opere di trasformazione incidenti sugli elementi verticali strutturali dell'edificio, anche con variazione della posizione dei medesimi;
- c) le opere di trasformazione delle coperture che comportino incremento volumetrico, di altezza o di S.U.L.;
- d) le opere di trasformazione di edifici esistenti che comportino in qualsiasi parte del medesimo, ivi compresi i sottotetti od il sottosuolo, la formazione di nuova S.U.L.;
- e) le opere di ristrutturazione finalizzate al mutamento di destinazioni d'uso.
- f) le opere che comportano la variazione del numero dell'unità immobiliare, compatibile con l'organismo edilizio.

60.5 *Ristrutturazione edilizia R3*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia R3, oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia R1, comprendono le opere che comportino la ristrutturazione e la modifica di elementi strutturali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia R3 sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di



quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 61 - Ristrutturazione urbanistica (RU).

61.1 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti all'art. 31 lett. "e" della L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni, e dall'art. 20 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni. Detti interventi sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e delle rete stradale.

61.2 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano per concessione edilizia diretta, salvo i casi per i quali le presenti norme non richiedano la previa approvazione di un Piano Attuativo.

Art. 62 - Cambio della destinazione d'uso (CD1 e CD2).

62.1 Cambio della destinazione d'uso con esecuzione di opere CD1

62.1.1 Si definisce "cambio della destinazione d'uso con esecuzione di opere" delle singole unità immobiliari la modificazione da una ad un'altra funzione d'uso definita dal presente regolamento.

62.1.2 Il cambio d'uso con opere è equiparabile ad interventi di ristrutturazione edilizia ed è assoggettato a titolo abilitativi nel rispetto della legislazione regionale.

62.2 Cambio della destinazione d'uso senza esecuzione di opere CD2

62.2.1 Per cambio d'uso senza esecuzione di opere si intende la modificazione da una funzione d'uso ad un'altra consentita ma non equivalente, non accompagnata da opere o comunque da opere funzionali al cambio d'uso, definita dal presente regolamento.

62.2.2 Per opere funzionali al cambio d'uso si intendono quelle eccedenti la manutenzione straordinaria.

62.2.3 Il cambio di destinazione d'uso senza opere è soggetto ad autorizzazione edilizia con eventuale conguaglio degli oneri concessori.

Art. 63 - Interventi di nuova costruzione (NC).

1. Sono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che non configurano manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; sono comunque da considerarsi tali:

- a. nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;

- b. interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c. realizzazione di infrastrutture ed impianti anche per pubblici servizi che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e. l'installazione di manufatti leggeri anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;
- f. la realizzazione di depositi di merci e materiale, che comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 64 - Uso e tutela delle risorse naturali.

64.1 Gli interventi di uso delle risorse naturali comprendono il prelievo di acqua dai corsi d'acqua o dalle falde, le escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, la perforazione di pozzi per la ricerca e lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, nonché tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche, realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati nel rispetto delle norme vigenti.

64.2 Ferme restando le norme vigenti in materia, ogni intervento compreso in questa categoria deve essere compatibile con le norme relative alla specifica zona di P.R.G. in cui ricade ed è soggetto a specifica autorizzazione, ove prescritta, contenente le disposizioni e prescrizioni atte a garantire la tutela idrogeologica ed ambientale del territorio comunale.

64.3 Gli interventi volti a permettere il prelievo e l'uso delle risorse naturali devono conservare gli equilibri degli ecosistemi a cui appartengono: a tale fine i progetti relativi a trasformazioni morfologiche del territorio, a prelievi di acque dai corsi d'acqua o dalle falde, alla perforazione di pozzi, e che comunque comportino modifiche delle risorse naturali di iniziativa pubblica o privata dovranno evidenziare, oltre a quanto già previsto dalle norme vigenti, le caratteristiche della risorsa naturale interessata, i criteri di tutela seguiti nella progettazione e gli effetti dell'intervento a progetto sulla risorsa stessa.

Art. 65 - Ampliamenti “una tantum”.

65.1 Qualora esplicitamente previsto dal PRG vigente per gli edifici esistenti è consentito, in relazione alle singole unità immobiliari e nella misura indicata dallo stesso PRG, un incremento “una tantum” della Su esistente.

65.2 L'incremento una tantum può essere utilizzato solo in aggiunta (NC) ad edifici esistenti. L'incremento è applicabile anche quando vi è un aumento delle unità immobiliari e quando le unità immobiliari sono oggetto di cambio di destinazione d'uso.



65.3 L'ampliamento "una tantum" è consentito con riferimento alla Su esistente e alle unità immobiliari esistenti e legittime all'entrata in vigore del vigente regolamento anche nel caso di aumento del numero delle unità, calcolata con i criteri di cui agli articoli precedenti, comprese le superfici realizzate prima di tale data e condonate con loro datazione esplicitata nella dichiarazione sostitutiva di notorietà.

65.4 L'incremento è utilizzabile solo per gli ampliamenti dell'esistente e non può essere utilizzato per realizzare nuovi edifici funzionalmente autonomi ad eccezione delle autorimesse pertinenziali, con la sola esclusione delle zone produttive.

TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO E RELATIVE DOTAZIONI.

CAPITOLO I - DOTAZIONI DI PARCHEGGI E VERDE.

Art. 66 - Disciplina dei parcheggi.

66.1 Ai fini della gestione del processo edilizio i parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

P1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria;

P2 - Parcheggi di urbanizzazione secondaria;

P3 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali a servizio esclusivo degli edifici.

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

66.3 La dotazione standard di parcheggi può essere distribuita su superfici sovrapposte in silos tradizionali o garantita mediante sistemi automatizzati. Anche in quest'ultimo caso lo standard viene verificato in termini di posti auto equivalenti (1 posto auto equivale 25 mq).

Art. 67 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1).

67.1 I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano.

67.2 Le aree per parcheggi di tipo P1 sono individuate graficamente negli elaborati del P.R.G. Esse possono essere anche localizzate sul fronte strada, fuori dalla sede stradale e comunque nelle immediate adiacenze e al diretto servizio delle attività insediate.

Art. 68 - Parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2)

68.1 I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale necessari per rendere organico, efficiente ed efficace il sistema della mobilità.

68.2 Le aree a parcheggio P2 sono indicate negli elaborati grafici del P.R.G. con il simbolo "P2".

**Art. 69 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali a servizio esclusivo degli edifici (P3).**

69.1 I parcheggi e le autorimesse pertinenziali P3 a servizio dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, siano essi ricavati al coperto come autorimesse oppure risultino come posti macchina scoperti adiacenti all'edificio.

69.2 Oltre alla dotazione di posti auto di tipo P1 e P3, che comunque deve essere garantita nei vari tipi di intervento e secondo quanto previsto per i singoli usi, nelle sole zone urbane a prevalente destinazione residenziale e nelle zone produttive, è consentita la realizzazione di autorimesse interrato di uso privato senza limitazioni di consistenza. Ferma restando l'osservanza delle prescrizioni relative agli interventi edilizi, tali autorimesse dovranno essere ubicate in modo da non ridurre la quota di superficie permeabile qualora richiesta dalle presenti norme.

69.3 In ogni caso negli edifici esistenti sottoposti a disciplina di conservazione gli interventi per la realizzazione di autorimesse devono essere compatibili con le prescrizioni delle norme di tutela.

Art. 69bis - Parcheggi P4.

69bis.1 Sono quelle aree ricadenti all'interno dei piani particolareggiati delle zone costiere che vanno realizzate dai privati, con l'obbligo di mantenere immodificata la localizzazione prevista dal P.R.G..

Art. 70 - Parcheggi pertinenziali (art. 9 Legge 122/89).

70.1 Nel sottosuolo dei lotti, purché completamente interrati, ed ai piani terra, seminterrato ed interrato dei fabbricati esistenti, possono essere realizzati parcheggi pertinenziali anche in deroga al presente Regolamento nonché agli strumenti urbanistici, ivi compresi gli strumenti attuativi.

70.2 I criteri per l'accertamento della natura pertinenziale delle autorimesse vengono definiti nella Parte II del R.E. in recepimento degli orientamenti giurisprudenziali.

Art. 71 - Altre tipologie di Parcheggi.

71.1 Le superfici a parcheggio non pertinenziali e non a destinazione pubblica, sono da considerare Su.

71.2 All'esterno delle Z.T.O. "A", nelle sole zone urbane a prevalente destinazione residenziale e nelle zone produttive è comunque consentita, su uno o anche più lotti autonomi, la realizzazione di autorimesse fuori terra di uso privato e/o in tutto o in parte di uso pubblico, nel rispetto dei requisiti di seguito specificati.

71.3 Tali autorimesse dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- il loro dimensionamento deve essere definito in relazione alle caratteristiche geometriche e funzionali della rete viaria cui sono collegate, in accordo con le misure per l'organizzazione del traffico urbano;
- la loro ubicazione deve essere tale da non ridurre la quota di superficie permeabile eventualmente richiesta dalle presenti norme.

71.4 All'interno del centro urbano, conformemente alle misure per l'organizzazione del traffico, potranno essere realizzate autorimesse sotterranee su aree di proprietà comunale, quali piazze, strade, aree libere incolte, con esclusione delle aree di verde pubblico.

71.5 La realizzazione di autorimesse è consentita solo qualora sussistano condizioni di compatibilità con le caratteristiche storiche, morfologiche e tipologiche degli immobili interessati.

71.6 Le autorimesse ricavate sul lotto fuori terra devono rispettare la capacità edificatoria, i parcheggi interrati sono eccedenti tale indice, fermo restando che anch'essi sono Su.

Art. 72 - Disciplina del verde.

Ai fini della gestione del processo edilizio le presenti norme distinguono le seguenti categorie di verde: V1 - Verde di urbanizzazione primaria;
V2 - Verde di urbanizzazione secondaria;

Art. 73 - Verde di urbanizzazione primaria (V1).

73.1 Il verde di urbanizzazione primaria è lo spazio a verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti urbani individuato negli elaborati grafici del PRG con la lettera "V1">>

73.2 Le aree relative devono essere attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo con successiva cessione gratuita al Comune.

73.3 Il verde V1 deve essere realizzato su terreni permeabili senza manufatti interrati in relazione al rapporto di permeabilità previsto nelle singole zone.

Art. 74 - Verde di urbanizzazione secondaria (V2).

Il verde di urbanizzazione secondaria è lo spazio a verde di interesse generale individuato negli elaborati grafici del PRG con la lettera "V2"

**Art. 75 - Verde privato (V3).**

Il verde privato V3 è lo spazio a verde privato ad esclusivo servizio dei singoli edifici. Tale verde deve essere realizzato su terreni permeabili con permeabilità profonda di cui all'art. 30 in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone.

75.1 Tale verde deve essere realizzato su terreni permeabili con permeabilità profonda di cui all'art.30 in relazione al rapporto di permeabilità previsto nelle singole zone.

Art. 76 - Corridoio ecologico.

Il corridoio ecologico è un'area destinata a garantire la condizione di connessione ecologica tra le unità ambientali presenti nel territorio comunale.

CAPITOLO II - DESTINAZIONI D'USO.

Art. 77 - Criteri generali relativi agli usi.

77.1 Le funzioni e gli usi di cui al successivo art. 78 costituiscono la minima unità di classificazione delle attività urbane rilevanti ai fini delle presenti norme.

77.2 Nelle zone da sottoporre a strumenti attuativi, ove non venga stabilita dalle norme di attuazione del P.R.G. la percentuale minima di Su da destinare ai singoli usi e la scelta fra quelli previsti, è demandata ai singoli piani attuativi.

77.3 Oltre alla descrizione delle funzioni e dei singoli usi vengono stabilite, per ognuno di essi, gli standard e le dotazioni minime di parcheggi (P) e di verde (V) richieste dalle presenti norme quale condizione per consentire gli interventi.

77.4 I parcheggi e il verde di tipo P1 e V1, di cui ai precedenti articoli 67 e 73, sono opere di urbanizzazione primaria; quelli di tipo P3 e V3, di cui ai precedenti articoli 69 e 75, sono dotazioni di uso comune o privato pertinenti agli abitanti o agli utenti degli organismi edilizi.

77.5 Gli standard P1, V1 e le dotazioni P3, V3 sono distintamente previste in relazione ai seguenti tipi di intervento:

- Interventi di nuova costruzione (NC) e di cambio di destinazione d'uso (CD1 e CD2);
- Interventi di recupero senza cambio di destinazione d'uso (R1).

77.6 Per gli ampliamenti “una tantum” non è richiesta la dotazione di standard di tipo V1 e P1.

77.7 Per i soli interventi edilizi di tipo R1, R2, R3, CD e NC (limitata all'utilizzo della Sue) su edifici esistenti che non interessano gli spazi liberi del lotto non sono richieste le eventuali nuove dotazioni V3 e P3, ad esclusione degli usi commerciali e degli interventi di recupero dei volumi esistenti.

77.8 Nei cambi di destinazione d'uso (CD1 e CD2) come definiti dall'art.62 del presente regolamento e fatte salve le eccezioni previste all'art.79, il rispetto degli standard specifici è richiesto, indipendentemente dalla effettiva consistenza, solo nei casi in cui la norma stabilisca per il nuovo uso standard superiori a quelli previsti per l'uso preesistente.

77.9 Negli strumenti attuativi, fatta salva la dotazione di standard richiesta dai singoli usi deve comunque essere garantito il rispetto delle dotazioni previste dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano.

77.10 Le superfici P1 devono essere necessariamente ricavate sul lotto, di norma in fregio alla pubblica via ed esterne alla recinzione. Nel caso di impossibilità a ricavare parcheggi



pubblici di tipo P1, su aree libere del lotto di pertinenza, questi possono essere soddisfatti con tipologia multipiano, verificandone l'inserimento ambientale, sempre sul lotto.

77.11 Le superfici V1, di forma compatta o comunque idonea all'utilizzazione cui sono destinate, debbono, di norma, essere ricavate sul lotto o sul comparto di piano particolareggiato in fregio alla pubblica via. Il soddisfacimento dello standard V1 può anche essere dimostrato mediante l'utilizzo di quote di aree situate nell'ambito del quartiere, destinate a V1 (verde pubblico) o a V2 (verde territoriale).

77.12 Una quota degli spazi destinati a P1 e P3, da dimensionarsi con le modalità definite dai successivi articoli 78, 79, 80, 81, 82, deve essere attrezzata per il posteggio di veicoli a due ruote, nella misura del 15%.

Art. 78 - Criteri generali relativi al cambio di destinazione d'uso degli immobili.

78.1 Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari, sia di nuova costruzione che esistenti, sono individuate secondo le funzioni e gli usi definiti dall'art. 82.

78.2 Costituisce mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare, realizzato sia con che senza l'esecuzione di opere edilizie, esclusivamente il passaggio, laddove consentito dalla destinazione di zona, da una delle funzioni individuate ad altra funzione.

78.3 Tale mutamento, realizzato senza l'esecuzione di opere edilizie, ai sensi dell'art. 62, è subordinato a titolo abilitativo e al reperimento integrale degli eventuali maggiori standard e dotazioni richieste dall'uso finale o alla monetizzazione degli standard qualora consentito.

78.4 Il passaggio da un uso ad altro nell'ambito della stessa funzione, non costituisce cambio d'uso e non necessita di alcuna verifica di standard e dotazioni.

78.5 Con esclusione dei casi di nuovo insediamento, anche in immobili esistenti, degli usi relativi alla funzione terziaria commerciale, per i quali la verifica di standard e dotazioni è sempre necessaria, in tutte le zone definite dal P.R.G., le unità immobiliari con Su fino a mq 250 esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, non comprese in comparti disciplinati da strumenti preventivi attuativi in vigore, possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia e/o di cambio di destinazione d'uso CD, se consentito, senza reperimento di standard e dotazioni.

Art. 79 - Realizzazione e cessione degli standard P1 e V1.

79.1 La realizzazione delle dotazioni deve avvenire nel rispetto delle soluzioni contenute nel titolo edilizio e delle direttive tecniche fornite dall'Amministrazione a tutela della funzionalità e fruibilità delle opere.

79.2 Le opere di urbanizzazione primaria e le relative aree di sedime dei Piani Attuativi devono essere cedute a titolo gratuito al Comune entro i termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale a cura e spese del concessionario. Le superfici P1 e V1, in attesa della cessione di cui ai commi precedenti, devono essere oggetto di manutenzione a cura e spese degli interessati ed essere aperte all'uso pubblico.

Art. 80 - Monetizzazione degli standard P1 e V1.

80.1 Nei casi di cui al precedente art. 79, nei tessuti delle Z.T.O. "A" di cui alle norme del vigente PRG, per interventi di nuova costruzione (NC) (compresi gli ampliamenti a saturazione dell'indice), di cambio di destinazione d'uso (CD) e per gli interventi di tipo senza cambio di destinazione d'uso (CD), è ammessa la monetizzazione dello standard V1 richiesta qualora la stessa sia inferiore a mq 500, ed è altresì ammessa la monetizzazione dello standard P1 richiesta qualora la stessa sia inferiore a mq 300.

80.2 Nelle zone Z.T.O. "C" e "D", qualora il Comune valuti opportuno differire nel tempo la realizzazione dei parcheggi pubblici, deve essere monetizzato l'onere di infrastrutturazione dell'area e di realizzazione dei medesimi, ferma restando la cessione dell'area stessa.

80.3 Nei casi di cui al precedente art. 61 nelle Z.T.O. "B" di cui alle norme del vigente PRG, con esclusione dei casi da disciplinarsi con piano particolareggiato nei casi previsti dal PRG è ammessa, per analogia, la monetizzazione dello standard V1 richiesta per interventi di nuova costruzione (NC) (compresi gli ampliamenti a saturazione dell'indice) e di cambio di destinazione d'uso (CD) qualora la stessa sia inferiore a mq 500 ed è altresì ammessa la monetizzazione dello standard P1 richiesta qualora la stessa sia inferiore a mq 300.

Art. 81 - Divieto di monetizzazione degli standard.

Non è ammessa la monetizzazione parziale dei singoli standard nel caso in cui la dotazione da garantire sia superiore alle soglie indicate (mq. 300 per P1 e mq. 500 per V1).

Art. 82 - Funzioni e usi.

82.1 Le attività presenti o insediabili sul territorio debbono essere ascritte, direttamente o per analogia, all'elenco descrittivo di seguito riportato che le raggruppa per usi e funzioni.

82.2 In tali usi debbono intendersi compresi tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi, quindi anche attività complementari, anche se, a rigore, appartenenti ad altre categorie, purché tali attività siano strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale e pertanto ad essa collegate e/o correlate.

82.3 Le funzioni individuate si distinguono in:

**- Funzione Abitativa (FA)**

FA1 - abitazioni, abitazioni collettive, residence, bed and breakfast.

- Funzione Terziaria (FT)

FT1 - Funzione terziaria direzionale comprendente tutte le attività direzionali;

FT2 - Funzione terziaria di servizio comprendente tutte le attività private dei settori: istruzione, attività sportive, sanità.

FT3 - Funzione terziaria commerciale comprendente esercizi e strutture commerciali di vicinato, complessi di vicinato o gallerie di vicinato, pubblici esercizi, centri commerciali, parchi commerciali.

- Funzione Produttiva (FP)

FP1 - artigianato produttivo e industria

FP2 - artigianato di servizio (casa, persona, auto)

FP3 - commercio all'ingrosso e magazzini

FP4 - impianti distribuzione carburanti

FP5 - depositi a cielo aperto

- Funzione Ricettiva (FR)

FR1 - alberghi

FR2 - campeggi

- Funzione Agricola (FG)

FG1 - attività agricola aziendale, interaziendale e collegate, abitazioni agricole, attività agrituristiche e turismo rurale

FG2 - serre

Art. 83 - Funzione Abitativa (FA).

Per l'uso derivante dalle funzioni abitative (FA1) sono prescritte le seguenti dotazioni:

- P1 = 0,025 mq/mc
- V1 = 0,09 mq/mc
- V2 = 0,15 mq/mc
- P3 = 0,1 mq/ mc
- IC1 = 0,02 mq/mc
- IS1 = 0,04 mq/mc

Dove IC1 sono standard di quartiere per attrezzature di interesse collettivo e IS1 sono standard di quartiere per attrezzature destinate all'istruzione.

Art. 84 - Funzione terziaria (FT).

La funzione terziaria è suddivisa nelle seguenti classi:

- funzione terziaria direzionale (FT1);
- funzione terziaria di servizio (FT2);
- funzione terziaria commerciale (FT3).

84.1 Rientrano nella funzione terziaria direzionale (FT1) indipendentemente dalla loro dimensione: banche, uffici e studi professionali, servizi sociali, culturali e ricreativi, centri civici, sedi di associazioni e di organismi partecipativi, sedi di società sportive costituite ai sensi della L. 23 marzo 1981, n. 91, attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali (sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni e centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali per il ballo, sale di ritrovo), edifici per il culto e attrezzature annesse, istituti religiosi, educativi e assistenziali e relative attrezzature complementari quali spazi per attività culturali e scolastiche, ricreative e sportive quando di iniziativa privata.

84.1.1 Per tutti questi usi sono richiesti i seguenti standard e le seguenti dotazioni:

- P1 = 20% della Su
- V1 = 10% della Su
- P3 = 1 posto auto ogni 70 mq di Su, con minimo un posto auto per ogni unità immobiliare.

84.2 Rientrano nella funzione terziaria di servizio privato (FT2) i seguenti usi:

a) Usi legati alle attività finalizzate all'istruzione, di qualunque ordine e grado (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali e istituti sperimentali di ricerca, università), private, legalmente riconosciute e le attività rivolte alla formazione come definite dall'art. 141 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112. Per essi sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

- P1 = 40% Su
- P3 = 30% Su
- V2 = 20% Su

Per l'istruzione dell'obbligo è fatto salvo il rispetto del D.M. 18/12/75.

b) Usi legati alle attività sportive, agonistiche e non, praticate in impianti privati (campi, palestre, palazzetti, piste, piscine, ecc.). Per essi sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

- P1 = 8% Sf
- V1 = 30% Sf
- P3 = 30% Su



c) Usi legati alle attività sanitarie esercitate in edifici adeguatamente attrezzati privati (ospedali, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati). Per essi sono richiesti i seguenti standard e le seguenti dotazioni:

- P1 = 40% Su
- P3 = 30% Su
- V3 = 60% Su

d) Usi legati allo spettacolo ed alla promozione di attività culturali, quali cinema, teatri, biblioteche, musei etc. Per essi sono richiesti i seguenti standard e le seguenti dotazioni:

- P1 = 30% delle Su
- V1 = 10 % delle Su
- P3 = 10% delle Su

84.3 Rientrano nella funzione terziaria commerciale (FT3) i seguenti usi: esercizi commerciali di vicinato, alimentari e non alimentari, con superficie di vendita Sv fino a 150 mq; gli spazi per esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi con Su non superiore a 150 mq; ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari; le strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie di vendita Sv superiore a 150 mq e fino a 1000 mq; le strutture di vendita, ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con Sv superiore 500 mq; i centri commerciali (Legge Regionale n°28/1999 e D.P.Reg. Sic. 11/07/2000 n°165)

84.3.1 Per l'uso di esercizi commerciali di vicinato, alimentari e non alimentari, con superficie di vendita Sv fino a 250 mq; gli spazi per esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi con Su non superiore a 250 mq; ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari sono richiesti i seguenti standard (P1, V1) e le seguenti dotazioni (P3):

- P1 = 40% Su
- V1 = 40% Su
- P3 = 1 posto auto ogni 70 mq di Sv

84.3.2 Per l'uso di esercizi commerciali di vicinato, alimentari e non alimentari, con superficie di vendita Sv maggiore a 150 mq e sino a 1000 mq; gli spazi per esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi con Su superiore a 150 mq e sino a 1000 mq sono richiesti i seguenti standard (P1, V1) e le seguenti dotazioni (P3):

- P1 = 40% Su
- V1 = 40% Su
- P3 = 2 posto auto ogni 50 mq di Sv

84.3.3 Per l'uso di esercizi commerciali di vicinato, alimentari e non alimentari, con superficie di vendita Sv maggiore di 1000 mq; gli spazi per esposizioni senza vendita e/o

depositi autonomi con Su maggiore di 400 mq sono richiesti i seguenti standard (P1, V1) e le seguenti dotazioni (P3):

- P1 = 40% Su
- V1 = 40% Su
- P3 = 1 posto auto ogni 40 mq di Sv

84.3.4 Per i centri commerciali sono richiesti i seguenti standard (P1, V1) e le seguenti dotazioni (P3):

- P1 = 50% Su
- V1 = 50% Su
- P3 = 2 posto auto ogni 30 mq di Sv

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

Art. 85 - Funzione produttiva (FP).

85.1 Rientrano nella funzione produttiva:

- a) le attività artigianali e industriali volte alla produzione di beni che risultino, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano incluse tutte le attività di fornitura di servizi immateriali e di produzione immateriale generate dall'innovazione tecnologica;
- b) le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere; le attività di distribuzione pubblica di carburanti di qualunque tipo.

85.1.1 Per l'uso legato alle funzioni produttive a) e b) sono richiesti i seguenti standard e le seguenti dotazioni:

- P1 = 10% della Su
- V1 = 10% della Su

85.2 Per le attività di distribuzione pubblica di carburanti di qualunque tipo sono richiesti i seguenti standard e le seguenti dotazioni:

- P1 = 30% Su
- P3 = 15% Su
- V3 = 10% Sf

Art. 86 - Funzione ricettiva (FR).

86.1 Rientrano nella funzione ricettiva (FR1, FR2) tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo stabilmente esercitate in edifici opportunamente attrezzati (alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli) o in aree attrezzate per il campeggio. Nei primi sono richiesti i seguenti standard e le seguenti dotazioni:



- P1 = 40% Su
- V1 = 40% Su

86.2 Nel caso di aree attrezzate per il soggiorno temporaneo di abitanti non residenti stabilmente nel territorio comunale esercitate in complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno degli stessi provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, camper, bungalow e simili) sono richiesti i seguenti standard e le seguenti dotazioni:

- P1 = 20% St

Art. 87 - Funzione agricola (FG).

Rientrano nella funzione agricola i seguenti usi connessi alla conduzione agricola aziendale (o interaziendale):

- a) abitazioni agricole,
- b) fabbricati di servizio,
- c) allevamenti aziendali,
- d) colture aziendali in serra,
- e) impianti produttivi per la lavorazione di prodotti agricoli della zona,
- f) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente,
- g) le attività aziendali che operino per commessa o per noleggio in connessione con le attività, produttive agricole delle zone circostanti,
- h) spazi dedicati alle attività agrituristiche e turismo rurale,
- i) acquacultura.

TITOLO V - AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL'ABITARE.

CAPITOLO I - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI RICADENTI NEI TESSUTI STORICI.

Art. 88 - Oggetto della tutela.

Il tessuto urbano storicizzato ed il territorio nel suo insieme sono da considerarsi beni di valore culturale e ambientale che richiedono specifici criteri di tutela. Qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico – architettonica, tipologica e testimoniale è soggetto all'applicazione della regolamentazione compresa nel presente capo.

Art. 89 - Criteri metodologici generali

89.1 Per il patrimonio edilizio, ricadenti nei tessuti storici, il modello di organizzazione delle nuove attività deve essere compatibile con l'impianto distributivo e la morfologia degli spazi originari interni ed esterni al lotto. Gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e manutenzione devono privilegiare la conservazione dei caratteri tipologici originari, pur garantendo i requisiti di abitabilità e sicurezza in rapporto all'uso.

89.2 Per interventi globali, a livello di metodo, la progettazione comprende le seguenti fasi, i cui contenuti e la cui articolazione variano in relazione alla classe, al tipo d'intervento e all'importanza dell'edificio:

- a) lettura dell'edificio sotto l'aspetto storico, stilistico-formale, distributivo, morfologico, costruttivo e materico, accompagnata, ove necessario e possibile, da rilievi stratigrafici o del quadro fessurativo;
- b) identificazione delle invarianti tipologiche, regole che presiedono alla strutturazione dei diversi sistemi che compongono l'opera edilizia e individuazione delle trasformazioni reversibili o irreversibili, storicizzate o incongrue;
- c) definizione degli obiettivi del recupero;
- d) scelte progettuali;
- e) verifica dei risultati agli obiettivi.

89.3 Negli adeguamenti strutturali, (ad esempio, aumento delle portate delle strutture orizzontali di elementi per i quali è richiesta la conservazione, come solai lignei, coevi dell'edificio, volte strutturali, strutture complesse di copertura di pregio), è necessario il



progetto di consolidamento che utilizzi tecniche appropriate non in conflitto con la metodologia del restauro conservativo.

89.4 Per interventi parziali, su singole unità immobiliari l'intervento deve tenere conto dell'organizzazione degli elementi costruttivi dell'intero edificio al fine di conservarne la configurazione e non comprometterne la funzionalità.

89.5 La lettura riferita all'intero edificio classificato come tipo storico può riconoscere caratteristiche relative all'intero edificio o ad alcune sue parti, non riconducibili alla classificazione predeterminata dal P.R.G.. In tali casi gli interventi devono essere commisurati a quelli ammessi per le classificazioni individuate.

CAPITOLO II - PRESCRIZIONI COMUNI AGLI EDIFICI.

Art. 90 - Abbaini e lucernari.

90.1 La costruzione di nuovi abbaini e lucernari e/o lo spostamento di quelli esistenti sono ammessi in funzione di dimostrate e reali esigenze funzionali. Le loro dimensioni saranno in funzione dei rapporti minimi di illuminazione ammessi per i locali sottostanti; in ogni caso per gli abbaini la dimensione esterna in larghezza non dovrà essere superiore a due ordini dell'orditura secondaria originale, con un massimo di cm 160, misurata all'esterno della muratura.

90.2 Gli abbaini non devono interferire con le strutture principali di copertura, devono essere posizionati ad una distanza non inferiore a ml 1,50 dalla linea di gronda e non devono essere più di uno sulla stessa linea di massima pendenza. L'aspetto architettonico dell'abbaino deve essere sempre rapportato al tipo edilizio, all'architettura della facciata dell'edificio sottostante e seguirne le forme e gli stilemi.

90.3 I lucernari non devono interferire con le strutture principali di copertura e devono essere posizionati ad una distanza non inferiore a ml 1,50 dalla linea di gronda, le dimensioni degli stessi dovranno essere previste in funzione delle strutture del coperto (interasse, travetti) e non dovranno essere superiore a due ordini dell'orditura secondaria originale.

90.4 I lucernari esistenti emergenti dalle falde e di grandi dimensioni (coperture di vani scala storici e similari) sono da mantenersi.

90.5 E' vietato l'utilizzo delle superfici vetrate di tipo specchiante.

Art. 91 - Coperture.

91.1 I manti di copertura tradizionali devono essere realizzati con:

- a) coppi alla siciliana;
- b) tegole marsigliesi limitate alle tipologie moderne e paleo-industriali o all'architettura del primo novecento.

I manti di copertura originari e tradizionali devono essere mantenuti e conservati o ripristinati.

I manti di copertura possono essere coibentati o ventilati posizionando il sistema considerato idoneo sopra al tavolato originario nella forma più compatta possibile.

91.2 Le coperture piane, quando pertinenti al tipo edilizio, devono essere mantenute e trattate con pavimentazioni che si intonano cromaticamente con quelle tradizionali.



91.3 Le parti in muratura degli abbaini e dei lucernari, devono essere tinteggiate con colori simili a quelli del manto di copertura su cui insistono.

Art. 92 - Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori e ascensori.

92.1 Le canne fumarie, di esalazione e ventilazione devono essere realizzate internamente all'edificio. Quando non sia possibile, queste possono essere realizzate su pareti non visibili dalla pubblica via.

92.2 E' buona regola il raggruppamento dei comignoli verso il colmo e la loro realizzazione in muratura o in rame e acciaio. I materiali utilizzati dovranno essere comunque coerenti con l'architettura dell'edificio.

92.3 Per i torrini esalatori valgono, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali possono riproporre le forme; i materiali vanno scelti in accordo con l'architettura dell'edificio e possono essere anche metallici (rame, zinco, ecc.). E' in ogni caso vietato l'impiego di prefabbricati in cemento, fibrocemento, plastica od altro materiale estraneo alla tradizione.

92.4 Quando l'inserimento dell'extracorsa di ascensore emerge dalla falda il volume dovrà essere armonizzato e mimetizzato con la forma, i materiali ed i colori più pertinenti all'architettura ed alla tipologia dell'edificio e del suo manto di copertura.

92.5 E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei camini esistenti di tipologia storico-architettonica.

Art. 93 - Sporti e aggetti di gronda.

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

Art. 94 - Canali di gronda e pluviali.

94.1 I canali di gronda, a sezione semicircolare o sagomata, ed i discendenti pluviali, di sezione circolare, dovranno generalmente essere realizzati in rame. E' assolutamente vietato l'impiego di materiali plastici, acciaio inox e lamiera zincata non verniciata.

94.2 La parte terminale dei discendenti nel caso in cui prospettano la pubblica via, dovrà essere realizzata in ghisa per una altezza di almeno cm 150 da terra eventualmente protetta al piede da idoneo paracarro.

Art. 95 - Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile.

95.1 Gli impianti della rete della telefonia mobile potranno essere posizionati solo nelle apposite aree a tal fine localizzate negli elaborati del P.R.G., che comunque garantiranno la copertura del servizio pubblico sull'intero territorio comunale.

95.2 Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo terrestre e di un solo supporto di parabole per ricezioni satellitare per ogni corpo scala, queste ultime devono avere dimensioni ridotte, colore mimetico e devono essere prive di scritte o logotipi. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura.

Art. 96 - Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici.

96.1 Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.

96.2 La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà ammissibile:

- quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti perimetrali (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; dovranno essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
- quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee griglie che riprendano le linee del manto di copertura.

Art. 97 - Composizione architettonica e finitura delle facciate.

97.1 In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario, ed i rapporti metrici dello skyline degli edifici confinanti.

97.2 Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

97.3 La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi, ed ogni altra variazione che interessi le facciate, potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima e col tipo edilizio.



97.4 Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (né direttamente né indirettamente) le aperture di facciata con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici dei prospetti. A tal fine valgono le seguenti prescrizioni:

97.5 Per la salvaguardia delle forature originarie, i solai che si intendono demolire e ricostruire ad altezze diverse da quelle esistenti, con esclusione di quelli di particolare pregio storico testimoniale, dovranno rimanere ad altezza costante per una profondità pari a quella del vano originario, o comunque l'eventuale variazione della quota dovrà rispettare la distanza minima di ml. 2,40 dalla parete interna finestrata. I soppalchi, ove consentito, non devono interferire con le forature originarie.

97.6 Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di edifici di interesse storico, artistico o tipologico dalla veste architettonica particolare e caratterizzati da superfici vetrate di particolare estensione e locali di rilevante altezza (quali serre e simili). In tali casi qualsiasi modifica interna, dovrà comunque tenere conto prioritariamente della peculiarità dell'edificio e sarà ammessa solo quando pienamente compatibile con il medesimo.

97.7 Negli interventi sulle facciate e nei portici vanno eliminati tutti gli elementi incongrui quali: fili di impianti fuori norma e relativi supporti, insegne al neon o scatolate luminose a bandiera o di altro tipo, se non coeve all'edificio e strettamente connesse alla sua architettura.

97.8 *Intonaci.*

97.8.1 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce e ghiara.

97.8.2 Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

97.8.3 Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

97.9 *Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale.*

97.9.1 Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari su questi elementi pertanto sono da adottare le tecniche proprie del restauro conservativo.

97.10 *Murature faccia a vista.*



97.10.1 I paramenti murari in mattoni o pietra lavica a faccia vista devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari salvo intervento specifico di restauro.

97.10.2 Negli interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata.

97.11 *Tinteggiature.*

97.11.1 I criteri per la finitura esterna e le tinteggiature sono contenuti nella Parte II del R.E.

97.11.2 All'atto del tinteggio di un edificio vanno individuati tutti gli elementi anomali (insegne, fili, ferri, zoccolature) non in accordo con l'architettura prevedendone, ove possibile, l'eliminazione.

Art. 98 - Serramenti esterni.

98.1 Serramenti d'oscuramento

98.2 Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione locale quando in accordo con l'architettura dell'edificio. Si considerano tipici della tradizione:

- a) scuri ad una o due ante;
- b) persiane, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante;
- c) avvolgibili in legno (limitatamente ad alcune tipologie di edifici del '900 e sempre se previsti fin dal momento della costruzione).

98.3 Il colore a finitura satinata, quando non altrimenti documentato, dovrà essere dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni dell'ocra, del marrone, o del grigio in armonia con le partiture e l'architettura.

98.4 Finestre e porte finestre

98.5 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione siciliana; si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno o per epoche più recenti infissi in ferro a chiusura di forature ampie (es. porticati, logge, ecc.) in assonanza con l'architettura ed il tipo edilizio.

98.6 Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile sono consentiti infissi che risultino compatibili con quelli tradizionali considerando tali quelli in legno, ferro o alluminio con partiture simili a quelle originali e colori satinati dei toni dei colori tradizionali.

98.7 *Porte e portoni.*



98.7.1 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici di cui al presente Capitolo nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata meritevole di tutela.

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

98.8 *Serrande.*

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

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

9.9 *Vetrine e simili.*

98.9.1 In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici; per dette vetrine sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione e nel caso di vetrinette preesistenti che si compongono architettonicamente con la vetrina principale o distaccate ma coeve, ne è ammessa la conservazione con criteri di cui ai capoversi precedenti.

98.9.2 Non sono ammesse e vanno eliminate quelle poste in facciata e addossate ai pilastri e nel sottoportico, quando interrompono le partiture architettoniche dell'edificio.

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

Art. 99 - Insegne ed elementi di facciata.

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

99.2 Scritte o simboli illuminati al neon possono essere collocate solo all'interno dell'esercizio.

99.3 Negli edifici porticati non sono ammesse insegne a bandiera sulle facciate.

Art. 100 - Impianti tecnologici di facciata.

100.1 Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile e devono garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico – artistico in genere. Nel caso di rifacimenti gli stessi vanno comunque posti preferibilmente all'interno dell'edificio o sotto le pavimentazioni stradali o del portico.

100.2 Negli interventi che interessino le facciate nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi elettrici e telefonici secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.

100.3 Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia di sicurezza, le condutture delle utenze debbono essere posate all'interno dell'edificio. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte.

100.4 In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.

Art. 101 - Cortili e giardini storici.

101.1 Tutti gli spazi scoperti, interni ed esterni, di assetto storico attualmente inedificati, pertinenti edifici ricadenti nei tessuti storici dovranno essere rigorosamente rispettati nel suolo e sottosuolo.

101.2 Nelle aree scoperte di pertinenza degli edifici:

- non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte adibite ad orti o giardini, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti;
- non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto;



- le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari, detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

CAPITOLO III - PRESCRIZIONI SPECIFICHE.

Art. 102 - Edifici in regime di tutela (E.R.T.)

102.1 In tali edifici si procede con la metodologia di intervento del restauro, essa prevede e consente, sulla base dei risultati dell'analisi storico – morfologica gli interventi di cui ai commi successivi.

102.2 Sono ammessi il restauro o ripristino dell'impianto organizzativo generale originale o consolidato, con demolizione di tramezzature e controsoffittature non proprie del tipo e dell'impianto storico ma di semplice divisione e riduzione funzionale e comunque prive di elementi decorativi, pittorici e plastici.

102.3 Sono ammessi il restauro ed il consolidamento con inalterabilità delle murature portanti esterne ed interne, volte, solai di pregio pittorico, plastico o costruttivo, delle scale storiche dell'impianto edilizio e del manto di copertura originale, delle strutture lignee originali presenti, nonché la ricostruzione tipologica di parti di edificio eventualmente crollate o demolite, secondo tracce o documentazioni. Sulle murature portanti interne è comunque possibile l'apertura o l'allargamento di porte o vani di altra natura, a condizione di non alterare l'assetto tipologico – strutturale mantenendo in ogni caso il rapporto tra pieno e vuoto maggiore del 50% dell'intera parete interessata, sempre in assenza di elementi pittorici plastici e decorativi.

102.4 È ammesso il restauro con inalterabilità dei fronti esterni ed interni principali su corti e giardini con rispetto tassativo delle aperture esistenti originali. Non sono ammesse nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti. Non è ammessa la realizzazione di terrazze in falda e balconi. È ammesso il ripristino dei fronti esterni ed interni se alterati, secondo tracce o documenti storici e fotografici. In presenza di aperture già esistenti ma non originali o storicizzate come quelle di negozi depositi autorimesse ecc., ne è tollerabile il mantenimento se il ripristino non è fondamentale al restauro dell'apparato architettonico. La sostituzione di parti non recuperabili ma originali, che comporti la loro demolizione, deve avvenire senza modificarne la posizione, la quota, la tecnica costruttiva e il materiale. L'analisi statica della o delle parti collaboranti necessaria nei casi di sostituzione deve essere redatta da tecnico abilitato.

102.5 Sono ammessi il restauro e la conservazione degli spazi interni non costruiti quali corti principali e secondarie, chiostrini, chiostrine, orti e giardini. Le corti secondarie i cavedi e le chiostrine possono essere interessati da inserimenti volumetrici relativi ad impianti tecnologici, ascensori, montacarichi, monta-auto. L'inserimento degli impianti tecnologici deve avvenire nel rispetto della normativa vigente, ricercando le parti edilizie di minore pregio artistico e architettonico, o che abbiano già subito trasformazioni del tipo.



102.6 È vietato inserire condizionatori e caldaie sulle facciate principali o prospicienti la pubblica via; possono essere utilizzate solo griglie a filo muro per la ventilazione degli impianti posti all'interno dei vani, a condizione che le stesse non interferiscano con elementi decorativi o di pregio.

102.7 Per interventi estesi all'intero fabbricato o all'intero complesso architettonico non sono consentiti frazionamenti che possano determinare alterazioni sostanziali nell'impianto tipologico - strutturale individuato dalle indagini; in ogni caso non è ammessa la realizzazione di monolocali in misura superiore al 50% della superficie complessiva. Nei sottotetti è ammessa la realizzazione dei monolocali a condizione che le tecnologie impiantistiche relative non vadano ad interferire con gli elementi architettonici di pregio sottostanti.

102.8 Negli interventi estesi all'intero edificio è obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue all'impianto storico consolidato salvo nei casi autorizzati dalla Soprintendenza per Beni e le Attività Culturali per gli edifici tutelati dal D.Lgs. 490/99 art. 2, o legittimati da condono.

102.9 L'inserimento di ascensori o piattaforme elevatrici per adeguare gli edifici al superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/89), è ammesso nelle corti secondarie, cavedi, chiostrine e all'interno degli immobili purché non interessino volte, solai di pregio, cassettonati, soffitti affrescati.

Art. 103 - Edifici appartenenti ai tipi edilizi Ts6, Ts7 e Ts8.

103.1 In tali edifici si procede con la metodologia di intervento del risanamento conservativo. Tutti gli interventi sono volti alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e strutturali, attraverso l'individuazione degli elementi originari e degli assetti distributivi fondamentali, così come risulta dall'analisi storico - morfologica, redatta da tecnico abilitato.

103.2 È prescritta l'inalterabilità dei fronti esterni principali salvo possibili variazioni dettate dall'analisi storico - tipologica e da indagini conoscitive (saggi). Per i fronti esterni secondari è possibile un riordino delle aperture col mantenimento delle esistenti se originarie, coerenti al tipo, e l'aggiunta di nuove aperture in accordo al partito architettonico di base. Alle stesse condizioni è consentita l'introduzione di nuovi elementi quali balconi purché non eccedano la profondità massima di ml 1,50. Per le forature esistenti al piano terra anche sui fronti principali, è ammessa la riduzione a finestra o porta finestra o il mantenimento con aumenti della larghezza compatibili con la composizione del prospetto.

103.3 Sono ammesse aperture di asole nelle falde delle coperture non prospicienti le pubbliche vie e a condizione che siano distanti dalla gronda almeno ml 1,50, misura realizzata in piano, e non interessino i colmi e i cantonali. Sono previste esclusivamente al diretto servizio di superfici abitabili senza sostanziali variazioni di livello.

103.4 È vietato inserire condizionatori e caldaie sulle facciate principali o prospicienti la pubblica via; possono essere utilizzate solo griglie a filo muro per la ventilazione degli impianti posti all'interno dei vani, a condizione che le stesse non interferiscano con elementi decorativi o di pregio.

103.5 Per quanto riguarda gli spazi interni, in assenza di elementi architettonici di pregio sono consentite variazioni dell'altezza interna dei locali, rimanendo fisse le quote e le caratteristiche delle finestre compresi gli sguinci interni e l'altezza dell'edificio.

103.6 Sono ammessi il ripristino e la conservazione degli spazi interni non costruiti quali corti principali e secondarie, chiostri, chiostrine, orti e giardini. Le corti secondarie, cavedi e chiostrine possono essere interessati da inserimenti volumetrici relativi ad impianti tecnologici, ascensori, montacarichi, montauto. L'inserimento degli impianti tecnologici deve avvenire nel rispetto della normativa vigente, ricercando le parti edilizie di minore pregio artistico e architettonico, o che abbiano già subito trasformazioni del tipo.

103.7 L'aggregazione o disaggregazione, ai fini dell'adeguamento funzionale e igienico, per una migliore qualità dell'abitare, di unità immobiliari corrispondenti a originarie unità tipologiche è consentita a condizione che rimanga leggibile l'assetto distributivo originale o consolidato dell'edificio. Per interventi globali che interessano l'intero edificio non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari per realizzare monolocali estesi all'intero edificio per più del 50% della superficie complessiva. Nei sottotetti è ammessa la realizzazione dei monolocali a condizione che le tecnologie impiantistiche relative non vadano ad interferire con gli elementi architettonici di pregio sottostanti.

103.8. Per le parti aggiuntive incongrue legittime o condonate presenti, sono consentite, laddove la tipologia lo consenta, anche il ridisegno della sagoma e il riordino di volumetrie, purché tese ad una riqualificazione dell'immobile, secondo configurazioni evolutive del tipo edilizio, senza incrementi di Su, fatte salve le verifiche delle distanze dalle proprietà limitrofe.

103.9 L'inserimento di ascensori o piattaforme elevatrici per adeguare gli edifici al superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/89), è ammesso nelle corti secondarie, cavedi, chiostrine

Art. 104 - Edifici di valore storico testimoniale con originaria destinazione agricola.

104.1 Gli edifici a destinazione agricola possono essere suddivisi nelle seguenti categorie:

- a) gli edifici e le parti di essi originariamente destinate alla residenza o che presentano tipologie edilizie a queste assimilabili;
- b) gli edifici o parti di essi a carattere specialistico quali palmenti, stalle e depositi;
- c) gli edifici accessori di piccole dimensioni e cioè pozzi, porcilaie, forno con varie aggregazioni.

104.2 I metodi e le tecniche di intervento per gli edifici di cui al comma 1 punto a) sono quelli indicati per gli edifici classificati come Ts8.



104.3 Le nuove aperture che si rendessero necessarie dovranno essere dimensionate sui rapporti di illuminazione e ventilazione minimi prescritti.

104.4 La tutela degli edifici a carattere specialistico, di cui al comma 1 punto b), dovrà essere garantita da interventi di riuso aventi un approccio progettuale che preveda le trasformazioni necessarie lasciando di facile lettura la struttura del manufatto storico rispetto all'intervento di trasformazione, con la conservazione del tipo, dei rapporti geometrici e degli aspetti morfologici (rapporti tra pieni e vuoti, ornati, materiali, particolari costruttivi) utilizzando anche metodologie del restauro conservativo nei casi di organismi edilizi di particolare pregio.

104.5 Gli edifici accessori, di cui al comma 1 punto c), devono essere mantenuti come testimonianza della complessità edilizia del sito e possono essere recuperati collegandoli alle sistemazioni esterne.

104.6 Per quanto attiene alla dotazione di ricoveri per le automobili devono essere previste soluzioni senza l'utilizzo di rampe di accesso che modificano l'andamento del terreno e sono ammesse sistemazioni complementari agli spazi esterni quali gazebi, tettoie e pergolati.

104.7 Devono essere mantenuti i caratteri dell'insediamento rurale, quali l'unitarietà degli spazi esterni, con impossibilità di mutare le posizioni di ciascun edificio classificato, le loro reciproche distanze ed i loro volumi. Le nuove divisioni patrimoniali devono tenere conto del disegno originario degli spazi comuni esterni e dei percorsi distributivi fra gli edifici e la connessione con la viabilità (mantenimento del passo carraio con le sue eventuali caratteristiche: pilastri, cancelli, alberature). Le nuove divisioni patrimoniali sono consentite con siepi vive di modesta altezza o con manufatti edilizi di supporto (muri, cordoli, ecc.) solo eventualmente con muratura lapidea. Quanto precede dovrà risultare da un disegno di sistemazione esterna complessiva da allegare al progetto di recupero degli edifici.

104.8 La demolizione e fedele ricostruzione è consentita solo per esigenze strettamente statiche che per considerazioni inerenti la sicurezza dell'operare, certificate in contraddittorio tra la parte privata, il Comune ed il Genio Civile, anche mediante apposita preventiva conferenza di servizio.

104.9 I prospetti devono essere ricostruiti fedelmente e devono essere corrispondenti ai rilievi fotografici eseguiti prima della demolizione e conseguenti all'analisi storico tipologica, salvo le modifiche consentite ai precedenti commi.

104.10 La ricostruzione degli edifici deve essere attuata ripetendo la tipologia, le stesse tecniche costruttive e utilizzando i medesimi materiali tradizionali per l'intero corpo edilizio e cioè muri perimetrali e strutturali interni, solai di pregio, volte, coperture, nel rispetto sia delle quote planimetriche e altimetriche dell'edificio.

TITOLO VI - NORME GENERALI PER LA CORRETTA AMBIENTAZIONE E LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE URBANO.

CAPITOLO I - PRESCRIZIONI PER LE OPERE ESTERNE AI FABBRICATI (QUALITÀ E SICUREZZA).

Art. 105 - Criteri generali.

105.1 Sono soggette alle prescrizioni di cui alla presente sezione le opere esteriori agli edifici esistenti o di nuova costruzione con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale.

105.2 Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi.

105.3 Sono fatte salve le prescrizioni impartite dalle norme della Parte II del Regolamento in materia di edifici oggetto di tutela e di quelli appartenenti ai tipi edilizi Ts6 Ts7 Ts8 oltre alle eventuali diverse previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

Art. 106 - Elementi che aggettano dalle facciate.

106.1 Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In particolare negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici o privati gravati di servitù di passaggio pubblico sono ammessi alle condizioni di cui ai successivi commi.

106.2 La realizzazione di terrazze a sbalzo (balconi) su facciate prospicienti vie ed altri spazi pubblici è ammessa esclusivamente quando dette vie o spazi presentino una larghezza di almeno ml. 7 misurati ortogonalmente alla facciata interessata. Nelle vie o spazi di larghezza maggiore, le terrazze a sbalzo non dovranno aggettare oltre ml 1,50 e dovranno essere impostate a quota tale da lasciare un'altezza libera non inferiore a ml 3,50 dal piano del marciapiede sopraelevato ed il loro filo esterno dovrà essere arretrato di almeno cm 60 dal bordo del marciapiede; nel caso di assenza di marciapiede sopraelevato la quota minima da rispettare è di ml 4,50. Le altezze devono essere misurate dall'intradosso della soletta o, nel caso di mensole, travi o altri elementi a decorazione del terrazzo, dal punto a quota inferiore di questi ultimi.



106.3 La realizzazione di verande e bow-window è consentita qualora si affaccino su vie di larghezza almeno pari a ml 7 con le prescrizioni di cui al comma che precede.

106.4 La realizzazione di elementi decorativi e/o funzionali sporgenti dal piano verticale della facciata o del sottoportico deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) aggetti di cornici, bancali, serrande a rotolo, cancelli, vetrine, ecc. fino ad una altezza di ml 2,50 dal piano del marciapiede o del portico, non possono superare i cm 12 di sporgenza;
- b) se posti ad una altezza superiore possono avere aggetti con sporgenza maggiore a condizione che ben si armonizzino con il resto della facciata e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio;
- c) le vetrate (fatti salvi gli infissi scorrevoli), le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno soltanto ad una altezza non inferiore a ml 2,50 misurata dal piano del marciapiede o del portico, o di ml 4,50 rispetto al piano stradale nei casi di strada senza marciapiedi;
- d) tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio;
- e) quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste devono essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

106.5 Le tettoie a sbalzo o pensiline su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico e la loro realizzazione è consentita esclusivamente nelle strade di larghezza pari o superiore a ml 10.

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

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

106.6 Tutte le parti basamentali degli edifici, non possono occupare suolo pubblico. Solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura, quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico, lo zoccolo può occupare lo spazio pubblico con una sporgenza massima di cm 6. Ferme restando le limitazioni di cui al presente comma, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici devono avere altezza non minore di cm 60 ed essere realizzati in pietra.

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

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

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

Art. 107 - Impianti accessori all'edificio.

Gli impianti complementari agli edifici relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione globale devono essere centralizzati e inseriti sul tetto degli edifici in posizione tale da inserirsi nell'architettura dello stesso. In particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari, devono mimetizzarsi con i colori dei tetti se in laterizio rosso coppo/tegola; la loro collocazione non deve avvenire sui colmi verso i fronti principali. Vanno quindi collocati su falde secondarie nascoste il più possibile da viste panoramiche.

Art. 108 - Portici e marciapiedi.

108.1 La costruzione dei portici destinati al pubblico transito è obbligatoria solo dove il portico venga ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale in relazione alle caratteristiche della strada o alla fisionomia dell'ambiente.

108.2 Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è obbligatorio mantenere i percorsi porticati esistenti destinati a pubblico transito e, ove sia possibile, completare con ripristino tipologico quelli interrotti da costruzioni più recenti.

108.3 È obbligatoria per i privati proprietari la costruzione dei marciapiedi su area di loro proprietà, soggetta al pubblico passaggio.

108.4 I pavimenti dei portici nella nuova edificazione e dei passaggi pubblici debbono essere formati con materiali antisdrucchiolevoli. Le pavimentazioni dei portici storici dovranno essere eseguite ripristinando le pavimentazioni originarie.

108.5 Il portico deve essere architettonicamente dimensionato in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il corretto collegamento di tutti i suoi elementi con quelli dei portici contigui o vicini.

108.6 Tutti gli elementi dei portici e dei marciapiedi (pavimenti, soglie fra i pilastri, cordoli, ecc.) devono essere costruiti con caratteristiche e materiali da indicarsi in progetto, previa eventuale campionatura, anche in relazione all'ubicazione dell'edificio.

108.7 I proprietari dei percorsi pedonali sotto portico e degli altri tratti privati di uso pubblico, allo scopo di eliminare condizioni di pericolo, debbono garantire la manutenzione



dei piani di calpestio ed eliminare tempestivamente tutte le cause di alterazione quali: rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc..

108.8 Le coperture dei tetti debbono essere munite, sia verso il suolo pubblico sia verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali.

Art. 109 - Aperture dei sotterranei verso strada.

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

Art. 110 - Illuminazione di strade, portici e passaggi privati.

110.1 Le strade, i portici e i passaggi privati aperti al pubblico transito devono essere dotati di razionale impianto di illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà.

110.2 Il Comune, su richiesta dei privati proprietari, può autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale. In tale caso la proprietà ha l'obbligo di eseguire anche tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori, ecc.) per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dal Comune.

Art. 111 - Elementi di pregio - Mostre ed insegne.

111.1 È prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni.

111.2 Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione globale, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, devono essere predisposte per le relative mostre ed insegne.

111.3 Le mostre ed insegne devono essere collocate esclusivamente nei vani e spazi prestabiliti, senza alterare le linee architettoniche dell'edificio, ed il loro oggetto non può superare i cm 5 rispetto al piano verticale passante per il filomuro del marciapiede. Le cornici superiori delle mostre e delle vetrine che si trovino poste almeno a ml 2,50 dalla quota del filomuro del marciapiede possono aggettare fino a cm 15 oltre la sporgenza ordinaria.

CAPITOLO II - NORME GENERALI PER LA TUTELA DEL VERDE IN RAPPORTO CON GLI INTERVENTI EDILIZI.

Art. 112 - Oggetto e finalità.

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

Art. 113 - Campo di applicazione.

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

113.2 Per quanto riguarda gli ambiti territoriali soggetti alle norme di polizia forestale si fa rinvio alle norme medesime.

113.3 Sono altresì esclusi dalla presente normativa gli interventi legati alle condizioni vegetative e fitosanitarie degli esemplari arborei.

Art. 114 - Alberature.

114.1 Sono tutelate tutte le alberature aventi diametro del tronco:

- a) superiore a cm 20 (circonferenza cm.63 appartenenti ai gruppi A, B e C delle tabelle contenute nella Parte II del presente Regolamento);
- b) superiore a cm. 40 (circonferenza cm. 126 appartenenti al gruppo D delle tabelle contenute nella Parte II del presente Regolamento.

114.2 Le misure precitate devono essere rilevate a ml 1,30 dal colletto.

114.3 L'abbattimento delle alberature tutelate di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo (con esclusione degli esemplari di "grande rilevanza" di cui al comma 6 del presente articolo) in rapporto agli interventi edilizi può essere consentito nei seguenti casi:

- a) quando l'alberatura non consenta la realizzazione di un'opera edilizia di pubblica utilità o di interesse pubblico o la realizzazione di un Piano Particolareggiato;
- b) quando l'alberatura non consenta la realizzazione di opere edili private rientranti nella casistica di cui al successivo art. 116.



c) quando l'abbattimento è in funzione del riassetto di aree verdi rientranti nella casistica di cui al successivo art. 121.

114.4 L'approvazione di un piano particolareggiato o di un progetto di opera di urbanizzazione con cessione delle relative aree al Comune, approvato dai competenti uffici, costituisce autorizzazione in deroga alle norme del presente capo.

114.5 Nel caso di necessità di abbattimento per motivi fitosanitari, statici o altri motivi non collegati ad interventi edilizi l'interessato dovrà inoltrare agli Uffici comunali competenti apposita istanza con una documentazione che preveda il reintegro dell'alberatura abbattuta.

114.6 Per "albero di grande rilevanza" si intende un esemplare arboreo avente diametro al tronco rilevato a ml 1.30 dall'attacco a terra:

- a) superiore a cm. 60 (circ. cm. 189) per genere e specie appartenente ai gruppi A, B e C
- b) superiore a cm. 100 (circ. cm. 315) per genere e specie appartenente al gruppo D >>

Art. 115 - Riassetto di aree verdi.

Il Comune, sentita la Commissione edilizia, può autorizzare, l'abbattimento selettivo di esemplari arborei sulla base di un apposito progetto redatto da un tecnico abilitato ai soli fini di garantire e/o migliorare la vita vegetativa delle piante e, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica degli assetti.

Art. 116 - Realizzazione di opere edili private.

116.1 L'abbattimento di alberature tutelate, con esclusione degli esemplari di grande rilevanza, è ammesso in relazione alla realizzazione di opere edili di natura privata a fronte della presentazione di un progetto di complessiva riqualificazione del verde a firma di tecnico abilitato. Le alberature abbattute devono essere sostituite con altre aventi complessivamente equivalente sviluppo in chioma (equivalente fitomassa arborea), definito nel comma successivo.

116.2 Si assume come equivalente sviluppo in chioma (equivalente fitomassa arborea) quella ottenibile complessivamente da più esemplari posti a sostituire l'albero di cui è ammesso l'abbattimento, a condizione che la somma complessiva delle superfici delle ipotetiche sezioni dei tronchi rilevate ad ml 1,30 dal colletto dei nuovi alberi non sia inferiore al 50% della singola superficie della sezione del tronco, (pure rilevata a ml 1,30 dal colletto), dell'albero di cui è prevista la sostituzione.

116.3 La sostituzione è ammessa solo a condizione che nella porzione di lotto permeabile così come definito all'art. 31 - fatte salve le norme di livello superiore sulle distanze degli alberi ed arbusti dai confini – sussistano (una volta detratta la somma delle aree sulla quale insistono le alberature esistenti, calcolate assegnando 25 mq ad ogni esemplare arboreo) i seguenti spazi atti ad ospitare le nuove alberature:

- a) mq 25 per ogni esemplare arboreo; tale superficie deve risultare a permeabilità profonda, così come specificato al precedente art. 30;
- b) l'alberatura deve essere messa a dimora ad una distanza minima, di ml 3 da edifici e manufatti, di ml 5 da altre alberature esistenti e/o di progetto fermo restando che le alberature piantumate in sostituzione sono comunque salvaguardate anche per il tempo necessario al raggiungimento delle dimensioni minime di tutela.

Art. 117 - Danneggiamenti delle alberature in rapporto con gli interventi edilizi.

117.1 Durante l'attività di cantiere devono essere rispettate tutte le norme di tutela delle alberature esistenti.

117.2 In ogni caso è vietato:

- ogni tipo di danneggiamento alle alberature tutelate ed in particolare per interventi connessi all'attività edilizia all'interno delle aree di cui all'art. 107;
- scavi e ricarichi superficiali di terreno e di qualsivoglia materiale organico di spessore superiore a cm 20;
- asportazione dello strato superficiale del terreno superiore a cm 15.

Art. 118 - Reimpianti coattivi.

Le alberature abbattute abusivamente o compromesse devono essere sostituite a cura e spesa dei responsabili, secondo le prescrizioni dettate da apposita ordinanza, con nuovi esemplari arborei posti in primo luogo nelle precedenti aree di pertinenza e all'interno del lotto di terreno, al fine di assicurare il reintegro della fitomassa arborea come definito all'art. 122 comma 1 e 2 del presente Regolamento. Nel caso di inottemperanza e qualora vengano abbattuti esemplari arborei di grande rilevanza l'area di pertinenza delle precedenti alberature rimane in edificabile.

Art. 119 - Opere pubbliche e interventi sul verde pubblico.

119.1 Per quel che riguarda le opere pubbliche valgono tutti gli obblighi, adempimenti e prescrizioni relative alle opere di natura privata.

119.2 Qualora si rilevi la necessità di edificazione a distanze inferiori di quelle previste dalle presenti norme o di abbattimento la deroga per pubblica utilità, sentita la Commissione Edilizia, è contenuta nell'atto di approvazione del progetto di opera pubblica o, nel caso di interventi soggetti a titolo abilitativo, nel titolo stesso.



TITOLO VII - GESTIONE DEL PROCESSO EDILIZIO.

CAPITOLO I - GESTIONE DEL PROCESSO EDILIZIO.

Art. 120 - Compiti del Comune nel processo edilizio.

120.1 Il Comune esercita compiti di informazione, di gestione e di controllo nell'ambito del processo edilizio.

120.2 Sono regolamentate nella Parte II del presente Regolamento Edilizio:

- l'attività informativa;
- l'attività di gestione;
- l'attività di controllo;
- le fasi del processo edilizio;
- le procedure obbligatorie o facoltative;
- i procedimenti per conseguire il titolo abilitativo;
- gli adempimenti connessi ai titoli abilitativi;
- gli adempimenti connessi all'esecuzione delle opere;
- gli adempimenti connessi alle varianti essenziali o meno ai progetti;
- la disciplina nei cantieri e nel loro intorno;
- la decadenza dei titoli abilitativi;
- i cambi di intestazione dei titoli abilitativi;
- gli interventi urgenti;
- gli adempimenti successivi all'esecuzione delle opere;
- gli adempimenti relativi all'ottenimento del certificato di conformità edilizia e agibilità.

120.3 Sono altresì regolamentate nella Parte II del presente Regolamento Edilizio:

- la documentazione necessaria al conseguimento dei titoli abilitativi ed alla presentazione dei piani attuativi;
- la documentazione per i depositi previsti dalla normativa vigente.

120.4 Sono inoltre regolamentate nella Parte II del presente Regolamento Edilizio:

- la determinazione e corresponsione del contributo di costruzione;
- la determinazione e corresponsione del contributo afferente la monetizzazione degli standard, quando ammessa;
- la determinazione e corresponsione di diritti di segreteria e tariffe.

120.5 Sono infine regolamentate nella Parte II del presente Regolamento Edilizio:

- i criteri relativi alla qualità dell'ambiente urbano e dell'abitare e del paesaggio;
- i requisiti individuati nelle schede tecniche e i relativi riferimenti normativi.

CAPITOLO II - COMPETENZE DEGLI ORGANI.

Art. 121 - Commissione Edilizia: definizione e compiti.

121.1 La Commissione Edilizia ove costituita, è organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia edilizia e/o urbanistica.

121.2 In campo urbanistico la Commissione Edilizia esprime il proprio parere su:

- a) Strumenti urbanistici generali e loro varianti;
- b) Strumenti urbanistici attuativi del P.R.G. e loro varianti;
- c) Regolamento edilizio e sue modificazioni.

121.3 In campo edilizio, in generale, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere limitatamente agli aspetti compositivi ed estetici dei progetti e delle opere edilizie, ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale. Tale parere è in ogni caso finalizzato al riconoscimento ed alla valutazione della qualità architettonica delle opere, secondo gli indirizzi predeterminati. In particolare tutti gli interventi incidenti sul territorio tutelato ai sensi del D.Lgs 490/99 art.139 e 146.

Sono inoltre sottoposti al parere della Commissione Edilizia i progetti pubblici e privati per la realizzazione di:

- a) interventi di nuova costruzione nonché ampliamenti di edifici esistenti;
- b) interventi globali di recupero di immobili sottoposti a vincolo di restauro, di risanamento conservativo e di ripristino tipologico;
- c) interventi che comportino variante essenziale a titoli abilitativi, relativa ad interventi di cui ai punti precedenti;
- d) comunque tutti gli interventi soggetti a concessione edilizia;
- e) interventi oggetto di deroga comunale;
- f) opere di urbanizzazione ad esclusione di quelle previste in attuazione di interventi edilizi diretti.

Oltre agli interventi ed alle opere di cui sopra la commissione valuta i progetti relativi alla riqualificazione e tipologie dei manufatti e degli elementi di arredo urbano da inserire negli spazi pubblici del territorio comunale.

121.4 Può essere richiesto parere preventivo su ipotesi di progetto. Detti pareri preventivi hanno validità di un anno dalla data di espressione dello stesso. All'interno della procedura di concessione edilizia, quando la soluzione di progetto è uguale al preparare positivo ottenuto, non è necessario acquisire nuovo parere.

Art. 122 - Composizione e nomina.

122.1 La Commissione Edilizia, ove costituita, è nominata dal Sindaco, ed è composta da sette componenti scelti, in base al loro curriculum e competenza professionale, tra esperti



qualificati nella progettazione, nelle materie storiche dei beni culturali, nell'urbanistica, nell'architettura, nella tutela ambientale e del paesaggio e dell'ambiente, geologo ed avvocato.

Uno dei componenti è nominato Presidente della Commissione, su proposta del Sindaco.

122.2 Non possono far parte della Commissione Edilizia i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'oggetto da esaminare.

122.3 La commissione edilizia rimane in carica cinque anni rinnovabili e decade automaticamente al momento della cessazione del mandato del sindaco che la ha nominata. E' fatto salvo quanto stabilito dall'art. 3 della L. n. 444/1994 e successive modificazioni ed integrazioni, in materia di disciplina della proroga degli atti amministrativi.

122.4 I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificata motivazione a tre sedute consecutive. La decadenza e' disposta dal Sindaco, che contemporaneamente provvede alla loro sostituzione.

122.5 Il Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, è il Responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale, il quale può avvalersi dell'assistenza di personale dipendente ai fini della redazione del verbale. Partecipano ai lavori della Commissione i tecnici istruttori con il compito di illustrare gli oggetti all'ordine del giorno, di dare lettura della relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e dell'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e edilizie, nonché dei pareri obbligatori.

122.6 La Commissione Edilizia decide a maggioranza, in caso di parità prevale il voto del Presidente. La seduta di Commissione Edilizia è valida con la presenza di un numero di componenti non inferiore a cinque.

TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI.

Art. 123 - Autotutela dell'Amministrazione.

123.1 L'eventuale presentazione di atti d'impulso non comporta di per sé l'obbligo per l'Amministrazione di provvedere, salvo che non sia espressamente previsto dalla legge l'obbligo di risposta all'istanza stessa.

123.2 Qualora siano riscontrati errori materiali contenuti in provvedimenti emanati, si procede alla correzione degli stessi tramite rettifica.

123.3 Qualora siano riscontrati vizi nei provvedimenti o emergano contrasti con la normativa urbanistico-edilizia, l'Amministrazione, o gli altri soggetti interessati al processo edilizio, dopo aver esaminato l'effettiva rilevanza dei vizi sulla definizione dei procedimenti e quindi sui provvedimenti emanati, procedono, ove possibile, alla rimozione dei vizi stessi con la partecipazione dei soggetti interessati.

123.4 Al fine di conservare l'atto amministrativo adottato ed i relativi atti procedimentali, ove possibile d'intesa con le parti interessate, l'Amministrazione, nei casi previsti dalla legge:

- a) coinvolge le autorità competenti ad esprimere pareri, rilasciare autorizzazioni, assensi ed altri atti similari;
- b) garantisce la partecipazione al procedimento dei privati interessati con gli strumenti previsti in materia di procedimento amministrativo;
- c) rimuove i vizi sanabili, anche con modalità esecutive in variazione del progetto già assentito;
- d) facilita gli accordi procedimentali

123.5 Se la rimozione dei vizi non può essere o non è conseguita, l'Amministrazione provvede ad annullare integralmente o parzialmente, secondo la rilevanza dei vizi i provvedimenti emanati.

123.6 In presenza di inesattezza di rappresentanza, di errori o di carenze contenute in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, l'Amministrazione provvede, ove possibile, alla rimozione dei vizi.

123.7 In presenza di alterazione della rappresentazione degli elementi di fatto, contenuta in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, decisiva ai fini dell'abilitazione o del rilascio del titolo edilizio, l'Amministrazione provvede ad esercitare il potere di autotutela al fine del ripristino della legalità violata essendo l'interesse pubblico in re ipsa.

123.8 L'annullamento interviene secondo i principi generali di autotutela, i principi di cui all'art. 4 del presente Regolamento Edilizio, ed è sempre ispirato al principio di necessità,



interpretato nella sua accezione più flessibile, al fine di contemperare, ove possibile, l'interesse pubblico con quello del destinatario del provvedimento.

123.9 In presenza accertata, e quando non sia possibile altrimenti sanare, false ed erronee dichiarazioni contenute in autocertificazioni (dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà e dichiarazioni sostitutive di certificazioni), rese ai sensi del Testo Unico sulla Documentazione amministrativa, il potere di autotutela è esercitato nei modi e nei termini disciplinati dalla specifica normativa.

Art. 124 - Cessione della capacità edificatoria.

È ammesso il trasferimento della capacità edificatoria da un lotto ad un altro e se ricorrono le seguenti condizioni:

- a) i lotti hanno la destinazione residenziale e risultano contigui;
- b) il trasferimento risulta da atto trascritto e registrato.
- c) il rispetto di tutti gli altri parametri edilizi di zona, vale per il lotto in cui si trasferisce la capacità edificatoria;

Art. 125 - Prescrizione di abusi edilizi minori non sanzionati penalmente.

125.1 Qualora siano trascorsi dieci anni dalla ultimazione gli interventi edilizi abusivi che non abbiano comportato aumento di superficie utile, alterazione della sagoma planivolumetrica o nuova costruzione, e non risultano penalmente sanzionabili, si ritengono sanati a tutti gli effetti amministrativi, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni.

125.2 La prescrizione di cui al comma 1 è applicabile anche su immobili vincolati ai sensi degli articoli 10 e 11 del D.Lgs. 42/04, a condizione che sia ottenuto il benestare della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

125.3 La prescrizione di cui al presente articolo è applicabile anche su immobili vincolati ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/04 a condizione che sia stata ottenuta l'accertamento compatibilità paesaggistica limitatamente agli interventi di cui al comma 36 della Legge 308/2004.

125.4 Per gli interventi di cui al comma 1 l'esistenza dei presupposti dovrà essere dimostrata con specifica documentazione, mentre per i casi di cui al punto 2 potrà essere comprovata con atto sostitutivo di notorietà.

125.5 È comunque sempre possibile, ove ve ne siano i presupposti, l'accertamento di conformità con il pagamento delle sanzioni previste dalla legge.



Art. 126 - Tolleranze costruttive.

126.1 Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusi, le difformità verificatesi in sede di costruzione e rilevate a processo edilizio concluso, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 3% delle misure prescritte.

Art. 127 - Entrata in vigore.

Il presente Regolamento entra in vigore alla data di Pubblicazione del Decreto di Approvazione del PRG.