

COMUNE DI CASTELLI CALEPIO

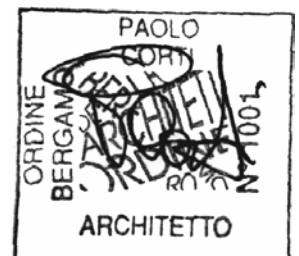


REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato dal CC con delibera	n° 56 del	19/12/2003
Controdedotto alle osservazioni e Adozione definitiva		
dal CC con delibera	n° 10 e 11 del	24/04/2004
Approvato dalla Regione Lombardia con decreto	n° del	
Pubblicato sul B.U.R.L.	n° del	

N.B. Le modifiche apportate in sede di analisi ed adozione delle Osservazioni e Controdeduzioni sono riportate in **Rosso** per le modifiche integrative ed in ~~Barra doppia~~ per le cancellazioni

Progettista - Dott. Arch. Paolo Corti – Via F. Baracca n° 6 - PONTE SAN PIETRO
Tel. Fax 035-618424 – Email. arch.paolo_corti@tiscali.it
Collaboratore Ing. Guido Enni – Via Pelandi n° 12 – 24122 BERGAMO



Il presente regolamento edilizio è composto da:

NORME DI PRINCIPIO – PARTE I

- TITOLO I** Obiettivi del RE
- TITOLO II** Principi
- TITOLO III** Definizioni degli oggetti edilizi, parametri e interventi
- TITOLO IV** Destinazioni d'uso e relative dotazioni
- TITOLO V** Requisiti tecnici delle opere edilizie
- TITOLO VI** Ambiente urbano e qualità dell'abitare
- TITOLO VII** Processo edilizio
- TITOLO VIII** Competenze degli organi
- TITOLO IX** Norme transitorie e finali

NORME DI DETTAGLIO – PARTE II

- TITOLO I** Fasi del processo edilizio
- TITOLO II** Procedure ed adempimenti
- TITOLO III** Della Commissione Edilizia
- TITOLO V** Contributo di costruzione
- TITOLO VI** Ambiente urbano e qualità dell'abitare
- TITOLO VII** Requisiti cogenti

NORME DI DETTAGLIO – PARTE III

ALLEGATI A/2Schede tecniche dei requisiti

NORME DI DETTAGLIO – PARTE IV

- TITOLO I** disposizioni generali
- TITOLO II** norme per le installazioni di stazioni radio base per telecomunicazioni e radiotelevisivi
- TITOLO III** norme generali per i cantieri
- TITOLO IV** norme generali di tutela ambientale nelle costruzioni
- TITOLO V** i mezzi di pubblicità

COMUNE DI CASTELLI CALEPIO



REGOLAMENTO EDILIZIO

NORME DI PRINCIPIO

PARTE I

TITOLO I.....	10
Obiettivi del RE.....	10
Articolo 1	10
Obiettivi	10
TITOLO II.....	10
Principi.....	10
Articolo 2	10
Autonomia normativa	10
Articolo 3	10
Competenze	10
Articolo 4	10
Principi	10
Articolo 5	11
Rapporti tra Settori dell'Amministrazione comunale	11
Articolo 6	11
Organi consultivi	11
Articolo 7	11
Soggetti pubblici e privati coinvolti nel processo edilizio	11
TITOLO III.....	12
Definizioni degli oggetti edilizi, parametri e interventi.....	12
CAPO I.....	12
Oggetti edilizi.....	12
Articolo 8	12
Definizioni	12
CAPO II.....	12
Definizione ed applicazione dei parametri edilizi.....	12
SEZIONE I.....	12
Definizioni.....	12
Articolo 9	12
Articolo 10	12
Superficie Fondiaria (Sf)	12
Articolo 11	12
Superficie lorda di pavimento (S.l.p.).	12
Articolo 12	13
Densità fondiaria (Df)	13
Articolo 13	13
Superficie di tettoie e silos	13
Articolo 14	13
Indice fondiario (If)	13
Articolo 15	13
Specificazioni relative alle superfici esistenti	13
Articolo 16	14
Sottotetto e pendenza delle falde di copertura	14
Articolo 17	14
Ampliamenti “una tantum”	14
Articolo 18	14
Volume totale (Vt)	14
Articolo 19	14
Altezza utile dei vani e Altezza lorda	14
Articolo 20	15
Rapporto di impermeabilizzazione (Im)	15
Articolo 21	15
Sagoma planivolumetrica (o fondamentale)	15
Articolo 22	15
Altezza degli edifici (H)	15
Articolo 24	15
Superficie coperta (Sc)	15
Articolo 25	15

Rapporto massimo di copertura (R)	15
Articolo 26	16
Superficie verde con permeabilità profonda	16
Articolo 27	16
Piani di progetto (NP)	16
SEZIONE II	16
Distanze e altezze	16
Articolo 28	16
Calcolo delle distanze	16
Articolo 29	16
Distanze minime dai confini di proprietà e dalle zone a destinazione pubblica	16
Articolo 30	17
Distanze minime dalle strade	17
Articolo 31	17
Distanze minime dalle strade fuori dal centro abitato	17
Articolo 32	18
Distanze minime dalle strade in centro abitato	18
Articolo 33	19
Distanze minime dalla ferrovia	19
Articolo 34	19
Distanze minime tra edifici	19
Articolo 35	19
Deroghe alle distanze	19
Articolo 35a	20
Distacchi minimi dai corsi d'acqua	20
Articolo 36	21
Diritti dei terzi	21
SEZIONE III	21
Potenzialità edificatoria delle aree	21
Articolo 37	21
Potenzialità edificatoria delle aree	21
CAPO III	21
Interventi	21
Articolo 38	21
Definizione degli interventi	21
Articolo 39	21
Manutenzione ordinaria (RE1)	21
Articolo 40	22
Manutenzione straordinaria (RE2)	22
Articolo 41	23
Restauro scientifico, restauro risanamento conservativo, adeguamento funzionale (RE3)	23
Articolo 42	23
Ristrutturazione edilizia (RE4)	23
Articolo 43	24
Ristrutturazione urbanistica	24
Articolo 44	24
Cambio della destinazione d'uso (CD)	24
Articolo 45	24
Cambio della destinazione d'uso senza opere	24
Articolo 46	24
Nuova costruzione (NC)	24
Articolo 47	24
Depositi di materiali a cielo aperto	24
Articolo 48	25
Scavi e reinterri	25
Articolo 49	25
Demolizioni e opere di demolizione	25
Articolo 50	25
Interventi per manufatti stagionali	25
Articolo 51	25
Opere di arredo urbano	25

TITOLO IV 26

Destinazioni d'uso e relative dotazioni.....	26
SEZIONE I.....	26
Dotazioni relative agli standards urbanistici.....	26
Articolo 52	26
Disciplina dei parcheggi	26
Articolo 53	26
Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1)	26
Articolo 54	26
Parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2)	26
Articolo 55	26
Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici (P3)	26
Articolo 56	27
Parcheggi pertinenziali (articolo 9 Legge 122/89)	27
Articolo 58	27
Disciplina del verde	27
Articolo 59	27
Verde di urbanizzazione primaria (V1)	27
Articolo 60	28
Verde di urbanizzazione secondaria (V2)	28
Articolo 61	28
Verde privato di vicinato(V3)	28
SEZIONE II.....	28
Destinazioni d'uso.....	28
Articolo 62	28
Criteri generali relativi agli usi	28
Articolo 63	29
Criteri generali relativi al cambio di destinazione d'uso degli immobili	29
Articolo 64	29
Realizzazione e cessione degli standard P1 e V1	29
Articolo 65	29
Monetizzazione degli standard P1 e V1	29
Articolo 66	29
Funzioni e usi	29
Articolo 67	30
Funzione abitativa – Destinazioni d'uso	30
Articolo 68	31
Funzione Pubblica – Destinazioni d'uso	31
Articolo 69	31
Funzione produttiva - Destinazioni d'uso	31
Articolo 69- a	32
Funzione commerciale - Destinazioni d'uso	32
Articolo 70	33
Funzione ricettiva - Destinazioni d'uso	33
Articolo 71	34
Funzione agricola (E) – Destinazioni d'uso	34
TITOLO V.....	34
Requisiti tecnici delle opere edilizie.....	34
CAPO I.....	34
Definizioni e contenuti.....	34
Articolo 72	34
Organismo edilizio e relazioni funzionali	34
Articolo 73	34
Requisiti e famiglie di requisiti	34
Articolo 74	35
Contenuti dei requisiti cogenti – Schede tecniche	35
Articolo 75	36
Applicazione dei requisiti	36
Articolo 76	36
Livello di applicazione dei requisiti	36
Articolo 77	37
Norme di settore	37

TITOLO VI.....	37
Ambiente urbano e qualità dell'abitare.....	37
CAPO I.....	37
Prescrizioni per gli interventi sugli edifici classificati dal PRG	37
Articolo 78	37
Oggetto della tutela	37
Articolo 79	37
Criteri metodologici generali	37
CAPO II.....	38
Norme generali per la corretta ambientazione e la salvaguardia dell'ambiente urbano	38
SEZIONE I.....	38
Prescrizioni per le opere esteriori ai fabbricati (qualità e sicurezza).....	38
Articolo 80	38
Criteri generali	38
Articolo 81	38
Zoccoli e decorazioni	38
Articolo 82	38
Strutture aggettanti su suolo privato	38
Articolo 83	38
Interventi di recinzione	38
Articolo 84	39
Applicazione di segnali di pubblica utilità	39
Articolo 85	39
Interventi sulle pareti esterne degli edifici e disciplina del colore	39
Articolo 85	39
Edicole, Chioschi, Pergolati e Gazebo	39
Articolo 86	40
Accessi e passi carrali	40
Articolo 87	40
Strade private	40
Articolo 88	41
Spazi inedificati in disuso	41
Articolo 89	41
Piste ciclabili	41
Articolo 90	41
Disciplina d'uso del sottosuolo	41
Articolo 91	41
Reti di servizi pubblici	41
Articolo 92	42
Allacciamento alle reti impiantistiche	42
Articolo 93	42
Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile.	42
Articolo 94	42
Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici	42
Articolo 95	42
Coperture	42
Articolo 96	42
Altri interventi che comportano modificazione dei caratteri percettivi degli spazi esterni	42
Articolo 97	43
Elementi che aggettano dalle facciate	43
Articolo 98	44
Portici e marciapiedi	44
Articolo 99	44
Aperture dei sotterranei verso strada	44
Articolo 100	44
Illuminazione di strade, portici e passaggi privati	44
Articolo 101	44
Mostre ed insegne	44
SEZIONE II.....	45
Disposizioni per la toponomastica.....	45
Articolo 102	45
Numero civico dei fabbricati	45

Articolo 103	45
Numerazione interna	45
Articolo 104	45
Targhe collocate sui fabbricati	45
CAPO III.....	45
Norme generali per la tutela del verde in rapporto con gli interventi edilizi	45
Articolo 105	45
Oggetto finalità e Campo di applicazione	45
Articolo 106	46
Disposizioni generali	46
Articolo 107	47
Spazi a verde	47
Articolo 108	47
Disposizioni speciali d'uso degli spazi verdi	47
Articolo 109	48
Colture	48
Articolo 110	48
Gioco	48
Articolo 111	48
Attività sportiva	48
Articolo 112	48
Accesso ai cani	48
Articolo 113	48
Contributi volontari	48
Articolo 114	48
Disposizioni di controllo	48
Articolo 115	48
Opere pubbliche e interventi sul verde pubblico	48
CAPO IV	49
Norme generali per la tutela ed il mantenimento del verde agricolo collinare, fluviale e di pianura esterno ai centri abitati, realizzato da soggetti diversi di quelli identificati dalla legge regionale 93/80	49
Articolo 116	49
Definizioni	49
Articolo 117	49
Coltivazioni autorizzate	49
Articolo 118	49
Recinzioni	49
Articolo 119	49
Capanni	49
Articolo 120	50
Altre costruzioni autorizzate	50
Articolo 121	50
Divieti	50
Articolo 122	51
Vigilanza	51
Articolo 123	51
Adeguamenti	51
Articolo 123	51
Decadenza	51
TITOLO VII.....	51
Processo edilizio	51
CAPO I	51
Gestione del processo edilizio	51
Articolo 124	51
Compiti del Comune nel processo edilizio	51
TITOLO VIII.....	52
Competenze degli organi.....	52
Articolo 125	52
Composizione	52

Art. 126	53
Nomina e durata	53
Art. 127	53
Casi di astensione	53
Art. 128	53
Casi di decadenza	53
Art. 129	53
Competenze	53
Art. 130	53
Funzioni	53
Art. 131	54
Casi di esclusione del parere	54
Art. 132	54
Funzionamento	54
Art. 133	54
Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale	54
Art. 134	54
Validità delle sedute e delle decisioni	54

TITOLO IX.....55

Norme transitorie e finali.....55

Articolo 135	55
Autotutela dell'Amministrazione	55
Articolo 136	55
Cessione della capacità edificatoria	55
Articolo 137	55
Prescrizione di abusi edilizi minori	55
Articolo 138	56
Tolleranze costruttive	56
Articolo 139	56
Sanzioni amministrative pecuniarie per violazioni del presente regolamento	56
Articolo 140	56
Rinvio a leggi speciali	56
Articolo 141	56
Abrogazione di norme preesistenti	56
Articolo 142	56
Entrata in vigore	56
Articolo 143	57
Varianti al Regolamento Edilizio	57

TITOLO I

Obiettivi del RE

Articolo 1 Obiettivi

Il Regolamento individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia ed urbanistica, 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

Articolo 2 Autonomia normativa

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

Articolo 3 Competenze

1. Nel processo edilizio, così come definito dal successivo articolo 4 comma 3 delle presenti «*norme di principio*», sono coinvolte ed integrate le attività di soggetti privati, dei soggetti che esercitano funzioni di pubblico servizio, pubblica necessità, nonché coloro che esplicano funzioni pubbliche, secondo quanto stabilito dall'ordinamento giuridico.

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

- a) emana gli atti a contenuto normativo e generale, nonché le disposizioni di dettaglio;
- b) svolge il compito di verifica e di vigilanza sulla conformità del processo edilizio alle norme urbanistico-edilizie nazionali e locali;
- c) facilita l'attività degli attori del processo edilizio anche in sede di accordi procedurali e di conferenza dei servizi;
- d) promuove il coordinamento tra i soggetti pubblici e privati, anche in relazione alla sottoscrizione di accordi e protocolli, secondo i principi di semplificazione di cui alla legge ed al presente Regolamento;
- e) garantisce il periodico aggiornamento delle norme demandando alla commissione edilizia l'azione di monitoraggio sull'applicazione della normativa, con il compito di elaborare anche proposte di revisione delle norme stesse e della loro applicazione;
- f) garantisce l'informazione secondo quanto previsto dal presente Regolamento e dalle altre disposizioni vigenti in materia di diritto di informazione dei cittadini;
- g) promuove secondo quanto previsto dall'ordinamento l'erogazione di servizi di consulenza tecnica ed amministrativa, d'intesa e secondo la richiesta da parte dei professionisti;
- h) ispira la propria azione amministrativa ai principi di cui al successivo articolo 4 delle presenti «*norme di principio*».

3. Il Consiglio comunale determina con proprio atto le «*norme di dettaglio*» definite nella seconda parte del presente Regolamento. Tali disposizioni sono parte integrante del Regolamento Edilizio.

4. Restano di competenza del Responsabile del procedimento le «*disposizioni tecnico organizzative*» relative alla modulistica, alla gestione dell'informazione, al raccordo con gli altri Settori comunali, ai criteri per l'effettuazione dei controlli nonché ad ogni altro aspetto di carattere organizzativo e gestionale.

Articolo 4 Principi

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

- a) sussidiarietà ed integrazione delle attività pubbliche e private;
- b) valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
- c) ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
- d) tutela dell'affidamento del privato;
- e) semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa, anche nell'esercizio dei poteri di autotutela;
- f) conservazione dell'atto amministrativo, anche attraverso la modifica dei contenuti dell'atto che non siano incidenti sulla struttura del medesimo;
- g) valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa ;

- h) competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione;
- i) sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche nelle sedi decentrate pubbliche e private;
- j) potenziamento delle informazione ai cittadini ed alle categorie economiche e professionali.

2. Le disposizioni del presente Regolamento sono applicate secondo i principi previsti dal comma 1.

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

4. I controlli e la vigilanza sull'attività edilizia vengono effettuati secondo gli indirizzi del Consiglio Comunale, gli orientamenti espressi dalla Giunta, i criteri fissati con determinazione dirigenziale. Il Consiglio può richiedere la presentazione di relazioni periodiche in ordine allo svolgimento e agli esiti dell'attività stessa.

5. Fatta salva l'ipotesi di errate o false rappresentazioni degli elementi di fatto, quando dalla formulazione del provvedimento siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.

Articolo 5 **Rapporti tra Settori dell'Amministrazione comunale**

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

Articolo 6 **Organi consultivi**

Il Comune si avvale della Commissione Edilizia in materia urbanistica ed 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, secondo quanto disposto dal presente Regolamento.

Articolo 7 **Soggetti pubblici e privati coinvolti nel processo edilizio**

1. I soggetti che attuano, secondo le indicazioni del presente Regolamento, la trasformazione strutturale e funzionale del territorio e dell'edificato sono i protagonisti del processo edilizio, individuato nell'articolo 4 comma 3.

2. Nel processo edilizio intervengono anche i soggetti esercenti servizi di pubblica necessità, fra i quali il/i progettista/i, i tecnici rilevatori, il direttore lavori, pubblici ufficiali.

3. I soggetti di cui al comma 2 svolgono le competenze attribuite dalla legge, dal Regolamento, dagli atti generali e convenzionali anche definiti d'intesa con gli ordinamenti professionali.

4. Nella gestione del processo edilizio il Comune si avvale delle Aziende pubbliche e private aventi compiti di natura tecnica, strumentali e di consulenza, ed in particolare le aziende sanitarie, l'agenzia regionale per l'ambiente e gli altri soggetti indicati dalla legge e dal Regolamento.

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

TITOLO III

Definizioni degli oggetti edilizi, parametri e interventi

CAPO I

Oggetti edilizi

Articolo 8 Definizioni

1. Per UNITÀ IMMOBILIARE si intende la più elementare aggregazione di vani edilizi ordinariamente coincidente con la partizione catastale, avente caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale.
2. Per EDIFICIO si intende un fabbricato avente autonomia strutturale e funzionale ed individuato da uno o più numeri civici.
3. Per ORGANISMO EDILIZIO¹ si intende un'unità immobiliare o un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
 - a) Gli organismi edilizi sono costituiti da:
 - spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
 - spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
 - spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
 - locali e vani tecnici aperti o chiusi.
 - b) All'organismo edilizio possono essere associate PERTINENZE, relative alla singola unità immobiliare oppure comuni a più unità immobiliari. Tali pertinenze possono essere aperte o chiuse.
4. Per ISOLATO si intende un complesso di edifici circondato da strade;
5. Per EDIFICIO ESISTENTE o porzione di edificio si intende quello legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore delle presenti norme e per il quale sia stata comunicata la fine lavori.

CAPO II

Definizione ed applicazione dei parametri edilizi

SEZIONE I

Definizioni

Articolo 9 Superficie Territoriale (St)

Per superficie territoriale, alla quale applicare l'indice fondiario (If), si intende la superficie complessiva di un'area a destinazione omogenea di zona (comparto di attuazione), sulla quale il PRG si attua mediante intervento urbanistico preventivo. Tale area è comprensiva della superficie fondiaria (Sf) e delle aree per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2),.

Articolo 10 Superficie Fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria, alla quale applicare l'indice fondiario (If), si intende la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale (St) con la detrazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2).

Articolo 11 Superficie lorda di pavimento (S.I.p.).

La S.I.p. 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.

La Superficie lorda di pavimento è la superficie utile legittimamente esistente su un lotto derivante dall'attuazione di titoli edilizi.

La Superficie lorda di pavimento è la superficie dei singoli piani compresi entro il perimetro esterno delle pareti.

Sono esclusi dal computo:

1. i balconi ed i terrazzi;
2. i porticati ed i loggiati entro i limiti del 15% della slp del piano;
3. i locali completamente interrati e/o sporgenti dal piano naturale del terreno non più di m 1,00 misurato all'intradosso del solaio, purchè destinati a locali accessori senza permanenza di persone e con altezza non superiore a 2,50 m
4. i sottetti non abitabili o che non possono essere resi tali;
5. le autorimesse fuori terra purchè nella dotazione minima di legge e comunque entro il 25% della Slp totale e con altezza interna netta non superiore a mt 2,50

Articolo 12 Densità fondiaria (Df)

1. La Densità fondiaria è il rapporto tra la Slp complessivamente edificabile e la superficie fondiaria.

Articolo 13 Superficie di tettoie e silos

1. Le tettoie, negli usi produttivi, quando sono aperte almeno su tre lati, si calcolano come Slp per il 50% della loro superficie

2. Le tettoie sono altresì Slp calcolate al 50% della superficie coperta , quando sono identificabili come tettoie per ricovero auto e bici. Le tettoie per auto, bici e moto debbono avere caratteristiche tipologiche facilmente identificabile come parcheggio coperto; in particolare nelle nuove costruzioni, debbono avere altezza del fronte inferiore o uguale a ml 2,40 e profondità massima di ml 5. ad aperte su tutti i lati tranne la copertura da realizzarsi possibilmente in essenze arboree rampicanti.

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

Articolo 14 Indice fondiario (If)

E' il rapporto tra il volume complessivamente edificabile e la superficie fondiaria

Articolo 15 Specificazioni relative alle superfici esistenti

1. Ai fini della verifica della potenzialità edificatoria relativa a lotti parzialmente edificati, si considera Volume totale e Superficie lorda di pavimento totale, il valore risultante dall'applicazione delle modalità di cui ai punti specifici, risultante dagli elaborati della licenza edilizia o concessione a edificare, o dal condono. Per gli edifici realizzati tra il 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) ed la data di adozione del primo PRG privi di licenza edilizia, realizzati fuori dal perimetro di applicazione del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca, la consistenza viene computata sulla base della documentazione catastale originaria o su altri documenti tecnici probatori che permettano di accertarne la reale risultanza planivolumetrica.

2. Ad esclusione delle Zone A, in tutte le altre zone urbanistiche è consentita la trasformazione in Slp o Volume, ed accorpata al corpo principale, nel rispetto dei limiti delle distanze e delle altezze, della Superficie e/o Volume di autorimesse fuori terra, o altri corpi edilizi presenti sul lotto, purchè debitamente autorizzate e disgiunte dal corpo principale provvedendo alla loro demolizione.

Nel caso di accorpamento di autorimesse, ciò è possibile solamente con previsione contestuale di realizzazione di una equivalente superficie a parcheggio in altra porzione dell'edificio o del lotto.

Articolo 16

Sottotetto e pendenza delle falde di copertura

1. Per sottotetto esistente si intende una struttura completamente realizzata ed ultimata, secondo le vigenti normative e gli atti abilitativi, e completa di manto di copertura.
2. Per gli interventi di nuova edificazione, ad esclusione delle zone A e D, la pendenza delle falde di copertura non potrà mai essere superiore al ~~30%~~ **35% salvo superiori pendenze necessarie per la posa di impianti tecnologici particolari quali pannelli fotovoltaici o termici**
3. Nei casi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento per parti di edificio la pendenza delle falde di copertura dovrà adeguarsi alle pendenze originarie.
4. Nei casi di demolizione e sostituzione totale delle falde di copertura, ad esclusione degli edifici inseriti nelle zone A o ad essa equiparabili per le quali valgono le disposizioni definite dal PRG, valgono le disposizioni definite nel comma 2

Articolo 17

Ampliamenti “una tantum”

1. Qualora esplicitamente previsto dal PRG vigente per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG non compresi tra quelli classificati storici è consentito, in relazione alle singole unità immobiliari e nella misura indicata dallo stesso PRG, un incremento “una tantum” della Sc o SIp esistente, a condizione che tale incremento non sia stato concesso a norma del precedente PRG e successive varianti .
L'incremento è applicabile anche quando le unità immobiliari sono soggette a frazionamento e quando le unità immobiliari sono oggetto di cambio d'uso;
2. L'ampliamento una tantum è altresì utilizzabile negli interventi di ristrutturazione globale, compresa la demolizione con fedele ricostruzione, per la realizzazione di servizi o per migliorare l'abitabilità o agibilità degli edifici.

Articolo 18

Volume totale (Vt)

1. Si definisce volume totale degli edifici e si computa in mc, il prodotto tra la figura solida definita dalla sagoma planivolumetrica o fondamentale di cui all'articolo 21, ad esclusione di tutti gli sporti di qualsiasi forma aventi dimensione inferiore e al massimo uguale a mt 1,50, con l'altezza, determinata dalla differenza di quota tra il piano naturale del terreno e l'imposta di gronda

Nel caso di edifici in cui l'ultimo piano abitabile sia destinato alla funzione abitativa o altra ad essa compatibile e caratterizzato da solaio di copertura inclinato, il volume sarà determinato dal prodotto tra la figura solida definita dalla sagoma planivolumetrica o fondamentale di cui all'articolo 21, ad esclusione di tutti gli sporti di qualsiasi forma aventi dimensione inferiore e al massimo uguale a mt 1,50 con l'altezza, determinata dalla differenza di quota tra il piano naturale del terreno e la quota media delle falde di copertura misurata all'intradosso.

2. Sono incluse nel computo del Volume utile anche le porzioni di volumi interrati e parzialmente interrati quando siano utilizzati per abitazione, uffici, attività produttive e depositi con permanenza di persone, e comunque, quando l'altezza interna degli ambienti supera i m. 2,50.
3. Sono esclusi dal computo:
 - i locali completamente interrati purché destinati a locali accessori senza permanenza di persone e con altezza non superiore a m 2,50 realizzati antecedentemente all'approvazione del Piano ;
 - i sottotetti non abitabili o che non possano essere resi tali;
 - le autorimesse anche fuori terra purché nei limiti della dotazione minima di legge e con altezza interna netta non superiore a m 2,50
4. Si definisce volume esistente quello legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore delle presenti norme e per il quale sia stata comunicata la fine lavori.

Articolo 19

Altezza utile dei vani e Altezza lorda

1. L'altezza utile è la misura che si considera ai fini dell'individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a ml 1,80) e di quelli non fruibili.

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

3. L'altezza virtuale (utile), per i locali aventi soffitti inclinati a più pendenze o curvi è data dal rapporto V_u/S_u , dove V_u è il volume utile dello spazio interessato e S_u la relativa superficie utile.

4. L'altezza lorda è quella risultante dalla differenza di quota tra il pavimento dei vani e l'estradosso del solaio di copertura.

5. L'altezza lorda di un vano con copertura inclinata o curva è quella risultante dalla differenza di quota tra il pavimento dei vani e la media delle quote misurate all'estradosso del solaio di copertura nei punti massimi e minimi

Articolo 20 **Rapporto di impermeabilizzazione (Im)**

1. Si definisce Rapporto di impermeabilizzazione il rapporto tra la superficie destinata alla permeabilità profonda e la superficie fondiaria,

Articolo 21 **Sagoma planivolumetrica (o fondamentale)**

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

Articolo 22 **Altezza degli edifici (H)**

1. È l'altezza massima raggiungibile dagli edifici riferita alla quota media del suolo naturale e l'intradosso dell'imposta della copertura.

2. In caso di terreno in pendenza l'altezza massima è riferita alla media delle altezze, misurate dal terreno esistente, (area delle facciate/perimetro) di tutte le facciate fermo restando che l'altezza massima non potrà in nessun punto essere maggiore del 20% dell'altezza massima consentita

3. Nelle zone produttive l'altezza massima è riferita all'intradosso della copertura, ad esclusione dei volumi tecnici

Articolo 23 **Area di pertinenza**

Per Area di pertinenza si intende:

- In tutte le zone urbanistiche ad esclusione delle E quella relativa alla porzione di terreno che concorre alla determinazione del massimo Volume e/o S.l.p. insediabile;
- nelle zone urbanistiche E quella relativa alla porzione di terreno strettamente connessa alla destinazione d'uso del fabbricato e che non può comunque essere superiore a cinque volte la superficie coperta del fabbricato garantendo almeno un minimo di 800 mq

Articolo 24 **Superficie coperta (Sc)**

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

Articolo 25 **Rapporto massimo di copertura (R)**

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

Articolo 26
Superficie verde con permeabilità profonda

La superficie verde con permeabilità profonda è la superficie del lotto non occupata da edifici, coperture, pavimentazioni di qualsiasi genere comprese le drenanti e le costruzioni sotterranee;

Articolo 27
Piani di progetto (NP)

1. Si definisce piano di un edificio lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
2. Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Si considerano inoltre fuori terra le porzioni di un piano, ricompreso in un vano, il cui pavimento si trovi nelle condizioni specificate al punto precedente. Sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a ml 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
3. 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.
4. Il numero dei piani realizzabili (NP) è il numero massimo dei piani così come definiti al comma 1 e 2 realizzabili in un intervento edilizio, compreso pertanto il sottotetto abitabile ancorchè realizzato successivamente alla costruzione principale

SEZIONE II

Distanze e altezze

Articolo 28
Calcolo delle distanze

1. Il calcolo delle distanze si effettua dalla sagoma planivolumetrica così come definita dal precedente articolo 21.
2. Le distanze sono sempre indicate come minimi.

Articolo 29
Distanze minime dai confini di proprietà e dalle zone a destinazione pubblica

1. Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più vicino della sagoma planivolumetrica, così come definita al precedente articolo 21, con il confine delle proprietà contigue.
2. Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.
3. Per interventi di recupero con variazione della sagoma planivolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 3,00;
4. Per interventi di recupero con variazione della sagoma planivolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 5,00;
5. In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dai confini di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile l'intervento ove il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa;
6. Per interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, sono da rispettare le seguenti distanze: 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 10,00; tale distanza si applica a pareti finestrate e non finestrate e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio;

7. È consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine e nei limiti della sagoma esistente;

8. È ammessa altresì, con esclusione delle zone a destinazione pubblica, la costruzione a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti.

9. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici.

10. 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.

11. Limitatamente alle zone B1, B1_V, B2_I, B2 la distanza dei fabbricati da costruzioni con altezza non superiori a m 2,50 esistenti alla data di adozione del PRG è di m 5.

12. Il presente articolo si applica a qualsiasi tipo di costruzione e manufatto. Le cabine elettriche possono essere realizzate a confine ma devono comunque rispettare i 5 metri di distanza dalle strade pubbliche

Articolo 30

Distanze minime dalle strade

1. Per distanza di un edificio dalla strada esistente s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma planivolumetrica, come definita all'articolo 21 e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata ed il ciglio stradale.

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

Articolo 31

Distanze minime dalle strade fuori dal centro abitato

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

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della strada, le distanze dalla strada, da rispettare nelle nuove costruzioni (anche interrate), 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'articolo 3, comma 1, n. 52 del Codice della strada; 10 ml per le "strade vicinali" di tipo F.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 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.

4. Si intendono per zone previste come edificabili o trasformabili tutte le zonizzazioni di PRG con la sola esclusione delle zone agricole.

5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al precedente comma 4, 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.

6. Le distanze dalla strada fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- 5 ml per le strade di tipo A, B;
- 3 ml per le strade di tipo C, F.

7. La distanza dalla strada, fuori dai centri abitati, per impiantare lateralmente alle strade recinzioni non superiori a un metro costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo non può essere inferiore a 1 ml.

8. Qualora tali recinzioni superino l'altezza di 3 ml o i relativi cordoli 30 cm dal suolo la distanza minima da rispettare è di 3 ml.

Articolo 32

Distanze minime dalle strade in centro abitato

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:

- per le strade di tipo E (urbane di quartiere) ed F (locali) sono ammesse le seguenti distanze
 - per lato per strade con larghezza inferiore a m 7 distanza di m 5;
 - per lato per strade con larghezza compresa fra m 7 e m 15 distanza di m 7,50;
 - per lato per strade con larghezza superiore a m 15 distanza di m 10.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate precedentemente:

- nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche;
- nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti nelle zone A, B e D;
- in presenza di elementi storici, artistici o ambientali da tutelare;

2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

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

4. Nel caso in cui tale ribaltamento determini pregiudizio estetico dell'organismo edilizio è consentito l'allineamento verticale delle sopraelevazioni.

5. Per le strade comprese nella zona omogenea A di PRG valgono gli allineamenti esistenti, tranne i casi previsti dal PRG

6. Per le strade a fondo cieco secondo le previsioni di PRG non valgono le distanze di cui sopra, ferme restando le distanze minime tra edifici.

5. 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 articolo 35. 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.

8. Al fine della verifica delle distanze non si tiene conto di autorimesse con estradosso della copertura a quota non superiore a m 1, di balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a m 1,50.

9. È fatta salva la disciplina degli allineamenti di cui all'articolo 35 commi 1 e 2.

Articolo 33

Distanze minime dalla ferrovia

1. Per distanza di un edificio dalla ferrovia s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma planivolumetrica, come definita all'articolo 21, e il primo ferro del binario.
2. Per interventi di recupero con variazione dalla sagoma planivolumetrica e per interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una fascia di rispetto avente una profondità minima di ml 30 per le ferrovie di competenza statale e di ml 20 per le restanti ferrovie, misurata dal primo ferro del binario.
3. Salvo il rispetto degli articoli 49 e 50 del DPR 11 luglio 1980, n. 753, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per gli edifici da costruire su zone finitime è prescritto un distacco della profondità minima di ml 10 dal confine di zona.
4. Sono inoltre da osservare le prescrizioni della legge 20 marzo 1865, n. 2248 (articolo 235) e successive modificazioni e integrazioni.
5. In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dal primo ferro del binario, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile l'intervento ove il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa, salvo preventivo nulla osta dell'ente preposto all'applicazione della relativa normativa.
6. Eventuali deroghe alle distanze dal primo ferro del binario di cui sopra all'interno del territorio urbanizzato sono ammesse, previo nulla osta dell'ente preposto, fino al filo dell'allineamento definito da edifici vicini preesistenti.

Articolo 34

Distanze minime tra edifici

1. La distanza minima tra le sagome planivolumetriche degli edifici, come definita all'articolo 21, si intende soddisfatta quando le proiezioni su uno stesso piano orizzontale degli elementi più sporgenti delle facciate fronteggianti, si trovano reciprocamente ad una distanza, uguale o maggiore di quella minima prescritta, misurata lungo una linea tracciata ortogonalmente alle proiezioni.
2. Per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti se inferiori ai minimi.
3. Per interventi di recupero con variazione alla sagoma planivolumetrica la distanza da osservare tra pareti finestrate fronteggianti è di ml 10. La norma si applica anche quando una sola parete è finestrata.
4. Per interventi di nuova costruzione compresi nelle zone omogenee A, B e D la distanza minima da osservare fra pareti finestrate fronteggianti è di ml 10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. In caso di pareti non finestrate vale la distanza minima di ml 3.
5. Per interventi di nuova costruzione, al di fuori delle zone A, B e D, qualora gli edifici, aventi anche una sola parete finestrata, si fronteggino per uno sviluppo inferiore a ml 12, la distanza da osservare è di ml 10; qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a ml 12 la distanza da osservare è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10.
6. È consentita la costruzione in aderenza.
7. Nel caso di edifici in aderenza, per le distanze tra pareti, anche se finestrate, non valgono le distanze di cui al presente articolo, ferma restando la necessità del requisito di illuminamento

Articolo 35

Deroghe alle distanze

1. Quando, all'interno del centro abitato, nelle zone direttamente edificabili e per le strade di tipo F 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, quest'ultime prevalgono sulla disciplina delle distanze ai sensi dell'articolo 32. In questo caso la nuova edificazione o ampliamento deve rimanere all'interno della linea parallela alla strada ed individuata dall'edificio o dagli edifici preesistenti.
2. Il Comune può consentire o imporre, sentita la Commissione Edilizia, gli allineamenti di cui al comma 1 del presente articolo e del comma 4 dell'articolo 32.
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.

4. 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 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.

5. Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.

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

7.In conformità e nei limiti fissati dal DM 2/4/1968 n. 1444 possono essere ammesse deroghe ai distacchi per gli edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Articolo 35a **Distacchi minimi dai corsi d'acqua**

Ferme restando le disposizioni previste in materia dalla normativa generale, le nuove costruzioni e gli ampliamenti in aderenza agli edifici, in prossimità dei corsi d'acqua, devono rispettare, dal ciglio degli stessi, le seguenti distanze minime:

corsi d'acqua naturali mt. 10

corsi d'acqua artificiali scoperti mt. 5

corsi d'acqua artificiali coperti con soprassuolo non già interessato da costruzioni mt. 5.

Fermo restando quanto stabilito dal presente articolo, apposita regolamentazione verrà adottata con l'applicazione delle Norme di polizia idraulica facenti parte integrante e sostanziale del Reticolo Idrografico Minore di competenza Comunale

Articolo 36

Diritti dei terzi

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

SEZIONE III

Potenzialità edificatoria delle aree

Articolo 37

Potenzialità edificatoria delle aree

1. La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal PRG vigente e dalle presenti norme. Gli indici di Utilizzazione Fondiario (If) e Densità Fondiaria (Df) rappresentano la massima potenzialità edificatoria delle aree qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, servizi, ecc.) ed edilizi (altezze, distanze, ecc.) prescritti.

2. In particolare tale potenzialità può essere limitata o condizionata dall'esistenza di vincoli disciplinati dalle Norme di Attuazione del PRG, dalla presenza di alberature oggetto di tutela e da altri vincoli derivanti da norme nazionali o regionali.

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 PRG vigente. La stessa data è di riferimento per la conformità degli stati di fatto degli edifici e delle unità immobiliari esistenti, come risultante da licenza/concessione o autorizzazioni o condono edilizio o, in loro assenza, da documentazione catastale, fatti salvi atti successivi a tale data.

CAPO III

Interventi

Articolo 38

Definizione degli interventi

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.

2. Gli interventi normati dal presente Regolamento sono i seguenti:

- Manutenzione ordinaria (RE1)
- Manutenzione straordinaria (RE2)
- Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale (RE3)
- Ristrutturazione edilizia (RE4)
- Ristrutturazione urbanistica
- Cambio della destinazione d'uso (CD)
- Cambio di destinazione d'uso senza opere
- Nuova costruzione (NC)
- Depositi di materiali a cielo aperto
- Scavi e reinterri
- Demolizioni e opere di demolizione
- Interventi per manufatti stagionali
- Opere di arredo urbano

Articolo 39

Manutenzione ordinaria (RE1)

1. Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria" quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

2. Sono da considerarsi manutenzione ordinaria le seguenti opere interne elencate a titolo esemplificativo: posa in opera, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie e relative opere connesse.

3. Sono da considerarsi manutenzione ordinaria le seguenti opere esterne elencate a titolo esemplificativo:

costruzione o installazione di:

- a) griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;
- b) recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo anche con fondazioni completamente interrato;
- c) cancelletti, inferriate, infissi esterni;
- d) antenne di piccole dimensioni e parabole (diametro inferiore a cm 100), si vedano comunque le prescrizioni di cui ai capi I e II del Titolo VI delle norme di principio;
- e) pluviali, grondaie, frontalini di balconi;
- f) impermeabilizzazioni;
- g) copertura con palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti;
- h) tende e tendoni comprensive di supporti metallici ancorati alle pareti;
- i) tende e tendoni comprensivi di supporti metallici, non stabilmente infissi al suolo, non chiusi lateralmente;
- j) condizionatori di tipo a parete, comprensivi degli appositi supporti, ad esclusione degli edifici classificati di valore storico e architettonico; il loro utilizzo non dovrà determinare alcuna variazione della temperatura dell'aria negli ambienti confinati limitrofi e/o prospicienti e rispettare la normativa sull'inquinamento acustico;
- k) barbecue di altezza inferiore a ml.1,80;
- l) sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
- m) griglie e botole di accesso ai locali interrati;

rifacimento di:

- o) manti di copertura anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti senza modifica dei materiali;
- p) totale e parziale di intonaci;
- q) pavimentazioni esterne, sulla medesima area senza modifica dei materiali;
- r) tinteggiature di edifici esistenti non classificati dal PRG;
- s) tinteggiature con il colore esistente o con diverso colore.
- t) canne fumarie, di aspirazione e camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti e relative opere connesse;

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad alcun titolo edilizio.

Articolo 40 **Manutenzione straordinaria (RE2)**

1. Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici e la consistenza delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non determinino aumenti di Slp o Volume.

2. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere interne:

- a) Apertura e chiusura di porte.
- b) Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore.
- c) Realizzazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Slp.
- d) Demolizione e/o sostituzione anche con traslazione dei solai senza aumento di slp all'interno dell'unità immobiliare.
- e) Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, all'interno dell'immobile.
- f) Realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera non superiore a ml 1,80). Non sono considerati aumento di slp nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di ml 1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici.
- g) Sottomurazioni e interventi nel sottosuolo.
- h) Riproposizione di solai a tamponamento di vani scala interni alle unità immobiliari già licenziati come solai.
- i) Realizzazione di griglie per aerazione di ambienti di dimensione massima 0,20 mq.

3. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere esterne di costruzione o installazione di:

- k) muri di sostegno e di contenimento;
- l) muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero;
- m) balconi con aggetto $\leq 1,50$ ml;

- n) pensiline su edifici esistenti, con aggetto $\leq 1,50$ ml, di pergolati, di gazebo totalmente aperti e senza copertura;
- o) gli impianti tecnologici e volumi tecnici ($h < 1,80$ ml)
- p) nuove canne fumarie esterne;
- q) condotte di esalazione e aerazione;
- r) vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
- s) rivestimenti delle pareti esterne di un edificio, compresa la coibentazione qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore comunque a cm 15, tale spessore non incide sulla sagoma planivolumetrica (tale intervento non è ammesso sugli edifici classificati in zona A e compatibili);
- t) scale esterne di sicurezza aperte e scoperte;
- u) accessi carrai e loro modificazione;
- v) consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali fino a un massimo del 50% dell'intero edificio;
- w) rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando le quote di colmo e dei fronti. È ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 20 cm con riferimento all'altezza dei coppi dello stato di fatto, fermi restando la posizione della struttura portante e l'altezza del fronte del fabbricato;
- x) griglie per ventilare vani interrati sia orizzontali che verticali.
- y) pannelli fonoassorbenti, solari e fotovoltaici e opere di mitigazione estetica.
- z) piscine scoperte in lotti edificati.

Articolo 41

Restauro scientifico, restauro risanamento conservativo, adeguamento funzionale (RE3)

1. Si definiscono "interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale" quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
3. Tali interventi possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari
4. Sono da considerarsi, ad esempio, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale, i seguenti interventi:
 - a) Ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, mediante l'accorpamento totale o parziale di vani contigui di altra unità immobiliare .
 - b) Frazionamento di unità immobiliari.

Articolo 42

Ristrutturazione edilizia (RE4)

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

- g) ricostruzione fedele di edifici preesistenti con strutture portanti perimetrali in essere per non più del 50% con presenza comunque di relitti di murature per tutto il perimetro.
 - h) Ripristino tipologico di edifici non più in essere riconoscibili appartenenti al Grado III
5. Sono interventi di ristrutturazione parziale gli interventi entro la sagoma preesistente che prevedono:
- a) il cambio di destinazione fra le funzioni d'uso qualora associato a opere di interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale se non riguarda l'intero edificio;
6. Gli interventi di ristrutturazione se eseguiti su edifici classificati dal PRG devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto della metodologia d'interventi richiesta dalla metodologia specifica di vincolo.

Articolo 43 **Ristrutturazione urbanistica**

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

Articolo 44 **Cambio della destinazione d'uso (CD)**

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

Articolo 45 **Cambio della destinazione d'uso senza opere**

1. Per cambio d'uso senza opere si intende "cambio della destinazione d'uso" delle singole unità immobiliari la modificazione da una a un'altra funzione d'uso (A, B, C, D, E) definita dalle presenti norme, non accompagnata da opere o comunque da opere funzionali al cambio d'uso.
2. Per opere funzionali al cambio d'uso si intendono quelle eccedenti la manutenzione straordinaria.

Articolo 46 **Nuova costruzione (NC)**

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

Articolo 47 **Depositi di materiali a cielo aperto**

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

Articolo 48

Scavi e reinterri

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

Articolo 49

Demolizioni e opere di demolizione

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

Articolo 50

Interventi per manufatti stagionali

1. Si definiscono “Interventi per manufatti stagionali” quelli volti a installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte a esigenze temporanee, come specificato da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa.
2. Tutti gli interventi relativi ai manufatti stagionali sono soggetti al rispetto delle norme vigenti in materia di qualità urbana e di occupazione di suolo pubblico.
3. Per le opere a carattere temporaneo, che interessano il suolo pubblico o privato ad uso pubblico, si applicano le disposizioni dell'apposito “Regolamento per la disciplina dell'occupazione temporanea del suolo pubblico”

Articolo 51

Opere di arredo urbano

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

TITOLO IV

Destinazioni d'uso e relative dotazioni

SEZIONE I

Dotazioni relative agli standards urbanistici

Articolo 52

Disciplina dei parcheggi

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

P1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria;

P2 - Parcheggi di urbanizzazione secondaria;

P3 - Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici.

3. La misura dello standard è espressa in mq di superficie 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), per ogni unità immobiliare presente nell'intervento. 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 5,00.

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).

Articolo 53

Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1)

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.

~~2. Le aree relative devono essere attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo e successivamente cedute gratuitamente al Comune. (CANCELLARE)~~

~~2. Le aree per parcheggi di tipo P1 non sono individuate graficamente negli elaborati del PRG. Esse devono essere di norma localizzate sul fronte strada, fuori dalla sede stradale e comunque nelle immediate adiacenze e al diretto servizio delle attività insediate.~~

3. Nel caso di intervento urbanistico preventivo sarà l'intervento stesso a definire graficamente la localizzazione e distribuzione dei parcheggi di tipo P1, **salvo diversa identificazione del PRG**

Articolo 54

Parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2)

1. I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale necessari per rendere organico, efficiente ed efficace il sistema della mobilità e degli spazi di sosta.

2. ~~Una parte dei~~ I parcheggi P2 (all'interno del territorio urbanizzato) è **indicata sono indicati** negli elaborati grafici del PRG con simbolo **P2**, in quanto prioritari per l'organizzazione organica del sistema di sosta e assunto carattere prioritario nella programmazione delle opere pubbliche

Articolo 55

Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici (P3)

1. I parcheggi e le autorimesse 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.

2. Oltre alla dotazione di posti auto di tipo ~~P4~~ 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.

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.

~~4. Per quanto concerne gli esercizi commerciali esistenti, con superficie di vendita superiore a mq 250 e conformati la dotazione minima deve essere del 100% della superficie di vendita~~

4. Per il calcolo della dotazione di parcheggio obbligatoria P3, relativo agli insediamenti produttivi, si assume l'altezza virtuale di mt 3,00

Articolo 56

Parcheggi pertinenziali (articolo 9 Legge 122/89)

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.

2. I criteri per l'accertamento della natura pertinenziale delle autorimesse vengono definiti dalla normativa di dettaglio in recepimento degli orientamenti giurisprudenziali.

Articolo 57

Altre tipologie di Parcheggi

~~1. Le superfici a parcheggio non pertinenziali e non a destinazione pubblica, sono da considerare SLP.~~

1. All'esterno del centro storico, 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.

2. Tali autorimesse dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- il dimensionamento deve essere definito in relazione alle caratteristiche geometriche e funzionali della rete viaria cui sono collegate, in accordo con le misure per l'organizzazione del traffico urbano e, in caso sia previsto un numero di posti auto superiore a 20;
- essere ubicate in modo da non ridurre la quota di superficie permeabile eventualmente richiesta dalle norme di PRG.

4. All'interno del centro storico, conformemente alle misure per l'organizzazione del traffico, potranno essere realizzate autorimesse sotterranee su aree di proprietà comunale, quali piazze, strade, aree libere incolte, esclusi i giardini di assetto storico come individuati nell'apposita cartografia.

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

6. In ogni caso la realizzazione di parcheggi è condizionata alla verifica preliminare di compatibilità con la viabilità generale, in particolare in relazione al carico di traffico indotto. Pertanto la realizzazione di parcheggi, fatte salve le eventuali limitazioni in ordine alle caratteristiche prima richiamate degli immobili, sarà sempre possibile, mentre per quanto riguarda altre tipologie di parcheggi dovrà essere acquisito anche specifico nulla osta del Settore Mobilità in ordine alla compatibilità dell'intervento e complessivamente con gli assetti della viabilità esistente fatto salvo la disciplina specifica per quanto riguarda la compatibilità.

~~7. 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 SLP.~~

Articolo 58

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;

V3 - Verde privato di vicinato.

Articolo 59

Verde di urbanizzazione primaria (V1)

1. Il verde di urbanizzazione primaria V1 è lo spazio a verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti urbani.

2. Le aree relative devono essere attrezzate contestualmente alle costruzioni, nel caso di intervento urbanistico preventivo e successivamente cedute gratuitamente al Comune.

3. Il verde V1 deve essere realizzato su terreni permeabili senza manufatti interrati in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone.

4. Le aree per verde di tipo V1 ~~non~~ sono individuate graficamente negli elaborati del PRG. **Nel caso di intervento urbanistico preventivo sarà l'intervento stesso a definire graficamente la localizzazione e la distribuzione con la cessione al Comune del verde di tipo V1. Tali aree, di forma compatta o comunque idonea all'utilizzazione cui sono destinate, devono essere di norma localizzate sul fronte strada al diretto servizio delle attività insediate**

Articolo 60

Verde di urbanizzazione secondaria (V2)

1. Il verde di urbanizzazione secondaria V2 è lo spazio a verde di interesse generale di quartiere .

Articolo 61

Verde privato di vicinato(V3)

Il verde di vicinato 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'articolo 26 in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone.

SEZIONE II

Destinazioni d'uso

Articolo 62

Criteri generali relativi agli usi

1. Le funzioni e gli usi di cui al successivo articolo 66 costituiscono la minima unità di classificazione delle attività urbane.

2. Nelle zone da sottoporre a intervento urbanistico preventivo, la scelta fra quelli previsti è demandata ai singoli piani attuativi.

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 quale condizione per consentire gli interventi.

4. I parcheggi e il verde di tipo P1 e V1, di cui ai precedenti articoli 54 e 59, sono opere di urbanizzazione primaria; quelli di tipo P3 e V3, di cui ai precedenti articoli 56 e 61, sono dotazioni di uso comune o privato pertinenti agli abitanti o agli utenti degli organismi edilizi.

5. ~~Gli standard P1, V1 e~~ Le dotazioni P3, V3 sono distintamente previste in relazione ai seguenti tipi di intervento:

- **A** Interventi di nuova costruzione (NC) e di cambio di destinazione d'uso (CD);
- **B** Interventi di recupero di tipo RE4 senza cambio di destinazione d'uso (CD),
-

6. Per gli ampliamenti una tantum non è richiesta la dotazione di standard di tipo V3 e P3

~~7. Per i soli interventi edilizi di tipo RE4, CD e NC 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.~~

~~8. Nei cambi di destinazione d'uso (CD), come definiti dai precedenti articoli 44 e 45 e fatte salve le eccezioni previste all'articolo 63, 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.~~

7. Nei piani particolareggiati, fatta salva la dotazione di standard richiesta dai singoli usi deve comunque essere garantito il rispetto delle dotazioni previste dalla legislazione regionale.

~~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 su aree libere del lotto di pertinenza parcheggi pubblici di tipo P1, questi possono essere soddisfatti attraverso la monetizzazione.~~

8. Le superfici V1, di forma compatta o comunque idonea all'utilizzazione cui sono destinate, debbono, di norma, essere ricavate ~~sul lotto e~~ 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 o del territorio comunale o attraverso la monetizzazione

Articolo 63

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

1. Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari, sia di nuova costruzione che esistenti, sono individuate secondo le funzioni e gli usi definiti dall'articolo 66.
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.
3. Tale mutamento, realizzato senza l'esecuzione di opere edilizie, ai sensi dell'articolo 45, 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.~~ **Al pagamento della differenza degli oneri di urbanizzazione, in relazione alla diversa funzione d'uso.**
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. Tuttavia sarà competenza del Responsabile del Procedimento valutare la verifica della necessità di standard..

Articolo 64

Realizzazione e cessione degli standard P1 e V1

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

Articolo 65

Monetizzazione degli standard P1 e V1

1. Nei casi di cui al precedente articolo 64, ~~per interventi di nuova costruzione (NC) (compresi gli ampliamenti a saturazione dell'indice) e di cambio di destinazione d'uso (CD) e per interventi di recupero di tipo RE4 senza cambio di destinazione d'uso (CD),~~ è ammessa la monetizzazione dello standard V1 richiesta, ed è altresì ammessa la monetizzazione dello standard P1 ~~richiesta~~, qualora sia nell'interesse pianificatorio dell'Amministrazione Comunale.
2. 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.

Articolo 66

Funzioni e usi

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

FUNZIONE ABITATIVA

Abitazioni, artigianato di servizio (casa, persona,)

FUNZIONE PUBBLICA

Attività direzionali pubbliche, amministrative, sociali, ricreative, culturali e religiose, istruzione, attività sportive, attività sanitarie, ecc

FUNZIONE PRODUTTIVA

Artigianato produttivo e industria, depositi a cielo aperto, ecc,

FUNZIONE COMMERCIALE

Esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, Centro Commerciale

FUNZIONE RICETTIVA

Alberghi, pensioni, locande, residenze turistico-alberghiere ecc

FUNZIONE AGRICOLA

Attività agricola aziendale, interaziendale e collegate, abitazioni agricole, attività agrituristiche

Articolo 67

Funzione abitativa – Destinazioni d'uso

La funzione abitativa è localizzata principalmente nelle zone A, B1, B1_V, B2, B2/I, B3, B4, C

Le zone residenziali sono destinate ad abitazione compresa la residenza temporanea, quella collettiva, le pertinenze della residenza, quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e per gli impianti tecnologici.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- 1) le attività commerciali e per la distribuzione delle merci e dei prodotti con S.I.p. dell'area di vendita non superiore a 150 mq.
- 2) Per le attività commerciali già esistenti e consolidate, prima dell'approvazione del PRG sono ammessi il mantenimento e l'adeguamento funzionale
- 3) i pubblici esercizi;
- 4) gli uffici pubblici e privati;
- 5) le sedi di associazioni, enti, partiti, ecc.;
- 6) magazzini e depositi di sostanze e prodotti non inseriti nell'elenco delle lavorazioni insalubri di I classe di cui al Decreto Ministeriale della Sanità 2/3/1987;
- 7) laboratori artigiani di servizio che non producono rumori, vibrazioni, odori molesti, emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- 8) ristoranti e attività ricettive in genere complementari e mai principali rispetto alla funzione abitativa;
- 9) servizi pubblici e di interesse pubblico in aggiunta alla dotazione di standard obbligatoria e/o prevista dal PRG.

Le destinazioni di cui ai punti 2, 5, 6, 7 sono ammesse previa valutazione da parte della Amministrazione Comunale degli effetti sull'ambiente, tenuto conto del carattere residenziale della zona, con particolare riguardo alla compatibilità dell'insediamento rispetto alla accessibilità, mobilità e sosta.

1.1 Per l'**uso abitativo** sono richiesti i seguenti standard e dotazioni minime:

a) intervento con piano attuativo:

standard totale (P1+V1) = 26,5 mq/abitante teorico, con $P1 \geq 3$ mq/abitante teorico salvo diversa definizione dettata dalle tavole del PRG

b) intervento diretto: TIPO A ~~$P1 \geq 3$ mq/abitante teorico~~

$P3 \geq 1$ mq /10 mc

$V3 \geq 30\%$ Sf

TIPO B ~~$P1 \geq 3$ mq/abitante teorico~~

$P3 \geq 1$ mq / 10 mc

1.2 Per l'**uso commerciale compatibile** sono richiesti i seguenti standard e dotazioni minime:

ESERCIZI DI VICINATO

a) intervento con piano attuativo: standard totale 100% della SLP di intervento (da destinare a parcheggio)

b) intervento diretto: TIPO A ~~$P1 \geq 100\%$ della SLP~~

P3 \geq 1 mq /10 mc
TIPO B ~~P1 \geq 100% della SLP~~
P3 \geq 1 mq / 10 mc

Articolo 68 **Funzione Pubblica – Destinazioni d'uso**

La funzione pubblica è localizzata principalmente nelle zone A, B1, B3, SC1, SC2, SC3, SC4, SC6, SC5

1. La funzione pubblica (B) si articola in: Attività direzionali pubbliche, amministrative, sociali, ricreative, culturali e religiose, istruzione, attività sportive, attività sanitarie

1.2 Per l'**uso pubblico** sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

intervento diretto: TIPO A ~~P1 \geq 3 mq/ 300mc~~
V3 \geq 30% Sf

~~E' ammesso il reperimento anche in aree disgiunte dal comparto di intervento~~

Articolo 69 **Funzione produttiva - Destinazioni d'uso**

La funzione produttiva è localizzata prevalentemente nelle zone D1, D2, D3, D5, D6 del PRG

Tale funzione è ammessa anche nelle zone D1/C e D4 del PRG per le quali valgono, inoltre, in quanto compatibili, le destinazioni d'uso previste nel successivo articolo 69-a

Le zone produttive sono destinate ad attività industriali, artigianali, di deposito e di servizio.

Oltre alle attività produttive sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- le attività commerciali di commercio al dettaglio e per la distribuzione delle merci e dei prodotti con S.I.p. dell'area di vendita non superiore a 150 mq. E' ammessa un'area di deposito e stoccaggio delle merci a servizio dell'area di vendita non eccedente i 150 mq.
- Per le attività commerciali già esistenti e consolidate, prima dell'approvazione del PRG sono ammessi il mantenimento e l'adeguamento funzionale
- i servizi agli addetti (attrezzature sociali e sanitarie, mense, attività di ristoro, servizi tecnici ed amministrativi, attrezzature culturali, ricreative e sportive al servizio degli addetti);
- le attrezzature per il ricovero e la manutenzione di automezzi;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione e a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale, soltanto contestualmente o successivamente alla realizzazione della funzione fondamentale.

Nei nuovi insediamenti produttivi o in caso di subentro in strutture esistenti, non sono consentite le attività industriali identificate in cui sono presenti sostanze pericolose in quantità uguali o superiori a quelle indicate nell'allegato I del D. Lvo. 334/99

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PRG diversa da quella ammessa per le zone D sono consentiti, salvo diversa specificazione, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia nei limiti del volume esistente.

Non sono computati nel rapporto di copertura e nella S.I.p. i manufatti e i fabbricati accessori relativi a:

- gronde, balconi e pensiline in aggetto inferiori a m. 1.50;
- volumi tecnici di uso civile per le sole parti emergenti dalla sagoma di copertura e d'ingombro planivolumetrico degli edifici e di norma occorrenti per contenere l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione e le torri di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione, le pompe di calore, gli impianti di estrazione, ecc.;
- apparati tecnologici e macchine posti all'esterno, necessari per il ciclo produttivo;
- strutture meccaniche automatizzate per lo stoccaggio e il prelievo di merci e prodotti.

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona quando trattasi di ciminiera, silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione.

1.1 Per l'uso produttivo prevalente sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

a) intervento con piano attuativo: standard totale (P1+V1) = 10% SLP o quantità diverse previste dal PRG

b) intervento diretto: TIPO A ~~P1 ≥ 10% SLP in costruzione~~
V3 ≥ 15% Superficie del lotto di intervento

~~TIPO B P1 ≥ 10% SLP~~

1.2 Per l'uso commerciale compatibile sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

ESERCIZI DI VICINATO

a) intervento con piano attuativo: standard totale 100% della SLP di intervento (da destinare a parcheggio)

~~b) intervento diretto: TIPO A P1 ≥ 10% SLP~~

~~TIPO B P1 ≥ 10%/slp~~

Articolo 69- a Funzione commerciale - Destinazioni d'uso

La funzione commerciale è localizzata principalmente nelle zone D1/C e D4
~~Gli esercizi di vicinato possono essere localizzati in tutte le altre zone del PRG~~

1) - Per le zone D1/C le destinazioni d'uso commerciali ammesse sono:

- ~~Gli esercizi di vicinato e le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 600 mq, identificate esclusivamente nel numero massimo di una per ogni conpendio immobiliare;~~
- Gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- Per le attività commerciali già esistenti e consolidate, prima dell'approvazione del PRG sono ammessi il mantenimento e l'adeguamento funzionale.
- I servizi agli addetti (attrezzature sociali e sanitarie, mense, attività di ristoro, servizi tecnici ed amministrativi, attrezzature culturali, ricreative e sportive al servizio degli addetti);
- Le attrezzature per il ricovero e la manutenzione di automezzi;
- La residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione e a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale, soltanto contestualmente o successivamente alla realizzazione della funzione fondamentale.

1.1 Per l'uso commerciale sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

ESERCIZI DI VICINATO

a) intervento diretto: TIPO A e B P1 ≥ 100% SLP delle parti di immobile destinato ad uso commerciale

MEDIE STRUTTURA DI VENDITA ≤ 600 MQ di SLP

a) intervento diretto: TIPO A e B P1 ≥ 120% SLP delle parti di immobile destinato ad uso commerciale

2) - Per la zona D4 le destinazioni d'uso commerciali ammesse sono:

- Gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita, le grandi strutture di vendita ai sensi del D.Lvo. 114/98
- Gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- I servizi agli addetti (attrezzature sociali e sanitarie, mense, attività di ristoro, servizi tecnici ed amministrativi, attrezzature culturali, ricreative e sportive al servizio degli addetti);
- Le attrezzature per il ricovero e la manutenzione di automezzi;
- La residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione e a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale, soltanto contestualmente o successivamente alla realizzazione della funzione fondamentale.

2.2 Per l'uso commerciale sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

a) **Per qualsiasi tipologia di intervento la superficie destinata a P1 dovrà rispettare le seguenti quantità:**

PER GLI ESERCIZI DI VICINATO	100% SLP
PER LE MEDIE STRUTTURA DI VENDITA ≤ 600 MQ di SLP	120% SLP
PER LE MEDIE STRUTTURA DI VENDITA ≥ 600 MQ di SLP	150% SLP
PER LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	200% SLP
PER CENTRO COMMERCIALE	200% SLP

3)- Con riferimento a quanto previsto nei precedenti commi e articoli si intende per:

- Esercizio di vicinato : un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 150 mq
- Media struttura di vendita : un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq e i 1500 mq
- Grande struttura di vendita : un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1500 mq;
- Centro commerciale : una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'art 41 del Regolamento Regionale 3/2000;
- Superficie di vendita : l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;

4) – Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili, ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili o simili) si applicano, agli effetti urbanistici le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzativi derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'art 38 unltimo comma del Regolamento Regionale 3/2000;

5) – Nei casi previsti dall'art 40 del Regolamento Regionale 3/2000, in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio si applicano gli standards differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal proponente;

~~6) Per tutti gli insediamenti commerciali vale quanto disposto dall'art 8 del Regolamento Regionale n° 3 del 21/7/2000, in materia di dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico che risultano così definite quantitativamente in rapporto alla superficie lorda di pavimento delle parti di immobile effettivamente destinate all'uso commerciale ai sensi del D. Lvo. 114/98 :~~

PER GLI ESERCIZI DI VICINATO	100% SLP
PER LE MEDIE STRUTTURA DI VENDITA ≤ 600 MQ di SLP	120% SLP
PER LE MEDIE STRUTTURA DI VENDITA ≥ 600 MQ di SLP	150% SLP
PER LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	200% SLP
PER CENTRO COMMERCIALE	200% SLP

6)- Le disposizioni regolamentari del Regolamento Regionale 3/2000 devono applicarsi sia per gli interventi commerciali di nuova formazione, sia per gli adeguamenti funzionali richiesti da quelli già esistenti.

Articolo 70

Funzione ricettiva - Destinazioni d'uso

La funzione ricettiva è localizzata principalmente nelle zone A, B in genere, C, RR

Le destinazioni d'uso ammesse sono residenza, alberghi, pensioni, locande, residenze turistico-alberghiere, pensionati, collegi, e dotazioni sportive a supporto dell'attività ricettiva, questi ultimi da convenzionare al fine di permetterne l'uso pubblico

La S.l.p. massima ammissibile deve essere computata al lordo dei volumi esistenti e confermati sul medesimo lotto.

Per l'uso ricettivo sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

a) intervento con piano attuativo: standard totale (P1+V1) = 75% SLP salvo diversa definizione dettata dalle tavole del PRG

b) intervento diretto: TIPO A ~~P1 ≥ 3 mq/abitante teorico e diversa individuazione del PRG~~
P3 ≥ 1 mq /10 mc
V3 ≥ 30% Sf
TIPO B P3 ≥ 1 mq / 10 mc

Articolo 71 Funzione agricola (E) – Destinazioni d'uso

1. La funzione agricola comprende le attività connesse alla conduzione agricola aziendale (o interaziendale):

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

2. Le norme specifiche relative alla zona agricola sono contenute nelle NTA del PRG

TITOLO V Requisiti tecnici delle opere edilizie

CAPO I

Definizioni e contenuti

Articolo 72 Organismo edilizio e relazioni funzionali

Per l'individuazione dell'ORGANISMO EDILIZIO si rinvia alle definizioni dell'articolo 8 punto 3.

Articolo 73 Requisiti e famiglie di requisiti

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a REQUISITI tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.

2. I requisiti da soddisfare sono quelli richiamati nel Regolamento D'igiene locale tipo e s.m.i. integrato da regolamento edilizio

TAB.1

FAMIGLIA 1 RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ		RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI
FAMIGLIA 2 □ SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO		RESISTENZA AL FUOCO; REAZIONE AL FUOCO, LIMITAZIONI DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI INCENDIO, EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA E ACCESSIBILITÀ AI MEZZI DI SOCCORSO
FAMIGLIA 3 BENESSERE AMBIENTALE		CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI

	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO
	SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE
	TENUTA ALL'ACQUA
	ILLUMINAMENTO NATURALE E ARTIFICIALE
	TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA OPERANTE
	TEMPERATURA SUPERFICIALE
	VENTILAZIONE
	PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI
FAMIGLIA 4 <input type="checkbox"/> SICUREZZA NELL'IMPIEGO	SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA AD URTI E SFONDAMENTO
	SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
FAMIGLIA 5 PROTEZIONE DAL RUMORE	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI
	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI IMPATTIVI
FAMIGLIA 6 <input type="checkbox"/> RISPARMIO ENERGETICO	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI
FAMIGLIA 7 FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE	ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE
	DOTAZIONE DIMENSIONAMENTO E ORGANIZZAZIONE DISTRIBUTIVA DEGLI SPAZI
	DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

3. Nelle "norme di dettaglio", vengono definiti i contenuti delle schede tecniche di cui al successivo articolo 74 delle "norme di principio".

Articolo 74

Contenuti dei requisiti cogenti – Schede tecniche

1. I metodi di verifica dei requisiti cogenti sono riportati nelle schede tecniche A/2 delle "norme di dettaglio". Esse rappresentano l'insieme della legislazione nazionale in vigore per la corretta progettazione e realizzazione di ogni costruzione. Oltre alle disposizioni riportate nelle schede tecniche A/2 sono da rispettare tutti i parametri riportati e richiamati dalla legislazione, nonché dalla legislazione emanata e da emanare dalla Regione Lombardia.

2. La scheda A/2 definisce i modi per verificare il requisito IN SEDE PROGETTUALE (per conseguire il titolo abilitativo edilizio) e A LAVORI ULTIMATI (per conseguire il certificato di conformità edilizia e agibilità).

3. La scheda A/2 riporta i metodi di verifica. Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale (richiamata nelle note), il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nella scheda A/2: in tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dalle «norme di dettaglio».

4. In dettaglio, IN SEDE PROGETTUALE, per conseguire il titolo abilitativo all'intervento sono possibili i seguenti metodi di verifica:

- verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante metodi di calcolo, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati nella scheda A/2;
- progettazione (comprendente calcoli di verifica progettuale) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto (di volta in volta specificata nelle note ai requisiti, con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale). La progettazione è allegata all'istanza per conseguire il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;
- adozione di soluzioni tecniche conformi a quelle indicate nella scheda A/2 (per dimensioni, materiali e modalità esecutive), ovvero adozione di soluzioni tecniche certificate (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia), mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;
- descrizione dettagliata delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se la scheda A/2 non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora ATTESTAZIONE che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.

5. A LAVORI ULTIMATI possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:

- dichiarazione di conformità di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con metodi di calcolo; dichiarazione di conformità di quanto realizzato alla progettazione redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da tecnico abilitato

e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato nelle annotazioni ad ogni singolo requisito); dichiarazione di conformità alla soluzione tecnica conforme o alla soluzione tecnica certificata;

- prove in opera eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI². Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate nella scheda A/2, sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati nella scheda A/2 liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);
- eventuale collaudo da parte di tecnico abilitato, se previsto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;
- giudizio sintetico di un tecnico abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.

6. Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, seguono in genere le modalità specificate nella scheda A/2.

Le prove ed i controlli pubblici sull'opera ultimata vengono effettuati previa convocazione del progettista e/o direttore lavori che ha facoltà di illustrare le scelte eseguite per il raggiungimento del livello di prestazione dei vari requisiti indicato nella relazione tecnica di progetto.

7. I requisiti cogenti sono obbligatori per conseguire il titolo abilitativo edilizio all'intervento e il certificato di conformità edilizia e agibilità.

Articolo 75 **Applicazione dei requisiti**

Il tecnico incaricato alla progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica quali sono i requisiti cogenti e quelli raccomandati pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli di PRESTAZIONE pertinenti ai singoli spazi o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità a quanto prescritto ai requisiti cogenti di cui al precedente articolo e alle schede tecniche delle norme di dettaglio. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati nelle relative schede tecniche; in alternativa il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.

Articolo 76 **Livello di applicazione dei requisiti**

1. I requisiti cogenti del presente Regolamento devono essere rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:

- nuova costruzione, compresi gli ampliamenti ove eccedenti la sagoma dell'edificio;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale, con esclusione degli edifici classificati nella zona A e di interesse storico al di fuori della Zona A dal vigente PRG;

Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati, come specificato all'articolo 74.

2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compreso cambio di destinazione d'uso ed esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il tecnico abilitato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali dei requisiti cogenti devono essere presi in considerazione in quanto strettamente correlati agli spazi, vani, pertinenze e componenti tecnologiche sui quali si interviene.

² Va dichiarato il tipo di strumento utilizzato per le prove in opera, con le relative caratteristiche e con la data dell'ultima taratura.

3. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e deve essere messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che devono essere attivati da parte del tecnico abilitato.

Articolo 77 **Norme di settore**

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative o collaudo da parte di tecnico abilitato e/o da parte di enti certificatori), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge. È cura del tecnico abilitato verificare le disposizioni della normativa sovraordinata vigente anche in funzione della sua evoluzione, ed attenersi al rispetto della stessa sia nella fase di progettazione che in quella di esecuzione dell'opera.

2. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge comporta l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.

TITOLO VI **Ambiente urbano e qualità dell'abitare**

CAPO I

Prescrizioni per gli interventi sugli edifici classificati dal PRG

Articolo 78 **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.

Articolo 79 **Criteri metodologici generali**

1. Per il patrimonio edilizio, vincolato ai sensi del D.Lgs. 490/99 articolo 2 e/o classificato dal PRG Grado I° , II°, III°, IV°, e per gli edifici ed elementi di valore storico, artistico e ambientale all'esterno del centro storico, il modello di organizzazione delle nuove attività deve essere compatibile con l'impianto distributivo e la morfologia degli spazi originari e 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.

2. Qualsiasi tipo di intervento relativo ad edifici compresi nei centri storici, nonché per gli edifici ed elementi di valore storico, artistico e ambientale all'esterno del centro storico è regolamentato dalle Norme tecniche di attuazione del PRG, nonché dalle Norme contenute nell'Abaco del Centro Storico.

CAPO II

Norme generali per la corretta ambientazione e la salvaguardia dell'ambiente urbano

SEZIONE I

Prescrizioni per le opere esteriori ai fabbricati (qualità e sicurezza)

Articolo 80 Criteri generali

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui alla presente sezione le opere esteriori agli edifici esistenti o di nuova costruzione, ubicati nell'ambito del territorio comunale, ad esclusione di quelli localizzati nel Centro Storico per i quali valgono le norme contenute nell'Abaco.
2. Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi.
3. Sono fatte salve le prescrizioni previste diverse previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

Articolo 81 Zoccoli e decorazioni

Lo zoccolo delle case prospicienti la pubblica via, deve essere costituito da materiali durevoli e resistenti ed avere un'altezza di almeno *m* 0,60.

Questa disposizione vale anche per i fabbricati costruiti in arretramento, quando la zona di arretramento non venga cintata.

Lo zoccolo delle case non potrà mai occupare alcuna parte dell'area stradale.

Le decorazioni degli edifici, qualora siano ad altezza inferiore a *m* 3,50 dal suolo, non possono sporgere sull'area stradale più di *cm* 3.

Articolo 82 Strutture aggettanti su suolo privato

Negli spazi liberi tra un fabbricato e i confini con altre proprietà, possono essere realizzati corpi aggettanti (balconi, pensiline, gronde compreso il canale .), che potranno occupare fino ad un quarto della distanza del fabbricato al confine

Quando i corpi aggettanti sono collegati fra loro da piano a piano, costituiscono fronte del fabbricato agli effetti delle distanze dai confini.

In caso di interventi su edifici esistenti, posti a distanza dai confini inferiore a quella consentita dal presente regolamento, la possibilità di realizzazione di corpi aggettanti ed i loro limiti dovranno comunque garantire la distanza minima di mt 1,50 dal limite del corpo aggettante e il confine di proprietà.

Articolo 83 Interventi di recinzione

Salvo quanto prescritto dalle N.T.A. del P.R.G., o da piani attuativi, il proprietario può, in qualunque tempo, chiudere il proprio terreno edificato o meno, a prescindere dalla destinazione urbanistica prevista dal P.R.G., con recinzioni, che in zona residenziale saranno costituite da muretto pieno di altezza *m* 0,50, compresa la copertina, e sovrapposta barriera metallica di altezza massima *m* 1,50 in profilati di ferro a disegno semplice con superficie libera e aperta di almeno il 50%.

Le recinzioni poste in adiacenza a spazi pubblici o soggetti al pubblico transito debbono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli.

Le recinzioni da realizzare in adiacenza a spazi pubblici o di pubblico transito dovranno altresì rispettare gli allineamenti prescritti, in funzione di esigenze di sicurezza del traffico, di adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi, nonché gli eventuali allineamenti preesistenti, e saranno preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico.

Sono fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive dettate, in materia, da leggi speciali.

Articolo 84 **Applicazione di segnali di pubblica utilità**

L'Amministrazione comunale può, previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- le targhe con indicazione dei nomi attribuiti alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviari;
- i cartelli indicatori dei servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi postali, telefonici e simili; gli orologi elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone e deve avvenire nel rispetto dei valori ambientali.

Articolo 85a **Interventi sulle pareti esterne degli edifici e disciplina del colore**

La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli. L'uso di rivestimenti impone idoneo ancoraggio con la struttura retrostante.

E' pure possibile il mantenimento a vista del cemento armato purché la sua superficie sia trattata con idonei protettivi che ne impediscano il degrado.

Per l'utilizzo di facciate continue e di vetrate a specchio può essere richiesta la presentazione di uno specifico studio preliminare di inserimento nel contesto.

Gli interventi di colorazione dei prospetti esterni degli edifici devono obbligatoriamente seguire ed essere di norma, contestuali agli interventi di intonacatura ed estesi all'intero fabbricato;; tale obbligo si estende a tutti gli elementi costitutivi del prospetto.

Gli intonaci, le tinteggiature esterne e i materiali di rivestimento devono caratterizzarsi come un insieme armonico e coerente lungo ciascun fronte dell'edificio.

Le operazioni di reintonacatura e di tinteggiatura degli edifici esistenti non dovranno arrecare pregiudizio alla leggibilità di preesistenti decorazioni, decorazioni a rilievo, fregi e altri elementi decorativi già esistenti sulle facciate.

Nel caso di edifici preesistenti, il colore delle facciate dovrà preferibilmente riprendere quello originale.

Nei casi di edifici in cortina in cui non sia possibile individuare le coloriture originarie dovranno essere utilizzate cromie che si rapportino in modo adeguato ed armonico con le tinte delle facciate degli edifici circostanti.

La colorazione delle facciate e dei serramenti deve pertanto essere concordata con gli uffici comunali e, salvo indicazioni di strumenti di pianificazione cromatica specifica, il colore delle facciate deve rapportarsi con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica.

Articolo 85b **Edicole, Chioschi, Pergolati e Gazebo**

La realizzazione di edicole o di chioschi, provvisori o permanenti, é consentita solo se le loro caratteristiche risultino conformi allo specifico Regolamento urbano dell'arredo urbano comunale

In mancanza di detto strumento, l'idoneità di edicole e chioschi è valutata tenendo conto, della compatibilità delle dimensioni ed aspetto in relazione alla definizione stessa di edicola o chiosco e con riferimento anche agli elementi connotativi del contesto in cui devono essere inseriti.

Le edicole ed i chioschi su aree pubbliche sono considerati manufatti edilizi e potranno essere posizionati previa verifica dei requisiti igienico-sanitari purché non in contrasto con le norme del Codice della Strada, suo Regolamento Attuativo e successive modifiche e integrazioni.

All'interno del perimetro del Centro Abitato è' ammessa la realizzazione di pergolati o gazebo posati su spazi lastricati o destinati a giardino.

Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà e non potranno essere chiuse lateralmente.

I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq. 20 e altezza massima 2.70 per ogni unità immobiliare di cui siano di stretta pertinenza.

Articolo 86 **Accessi e passi carrali**

1. La realizzazione di passi carrabili per l'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente, nonché del Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. L'apertura di passi carrabili, da realizzarsi a spese dell'edificante, deve realizzarsi con le seguenti prescrizioni:

la larghezza minima deve essere di metri 3.50;

la profondità, calcolata dal filo recinzione, nelle nuove costruzioni o interventi di ristrutturazione generale deve essere di m 4,50;

la modifica o realizzazione di nuovi accessi carrali in edifici esistenti, ove le condizioni di intervento non consentono di mantenere le prescrizioni precedenti, sarà valutata dalla Commissione Edilizia caso per caso.

3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna e sarà valutato caso per caso .

4. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

5. Le rampe devono avere una pendenza non superiore al 20%, salve diverse prescrizioni di sicurezza antincendio, e devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole con scanature per il deflusso delle acque.

Articolo 87 **Strade private**

1. La realizzazione di strade private è consentita nell'ambito di piani attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.

2. Le strade private di nuova realizzazione devono essere, a cura dei proprietari frontisti interessati, sistemate con pavimentazione permanente e marciapiedi, dotate di fognatura con scarico dei liquami neri e delle acque meteoriche a mezzo di appositi pozzetti con griglie e/o bocche di lupo,.

3. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere alla loro manutenzione e pulizia, all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta, alla pavimentazione ed all'efficienza del manto stradale, nonché alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche fino alla loro immissione nei collettori comunali.

. Le strade private, possono essere realizzate:

Se ad un senso di marcia devono avere larghezza minima di m 4,00 per la carreggiata veicolare e mt 1.50 per il marciapiede, con raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata di mt 7,50 ,

Se a doppio senso di marcia di m 6,00 per la carreggiata veicolare e mt 1.50 per lato per marciapiedi, con raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata di mt 10.00

Se cieche, devono prevedere uno spazio di manovra tale da consentire agli autoveicoli l'inversione di marcia.

5. Le strade private a servizio di residenze con un'unica unità abitativa devono avere larghezza massima di m 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzera della carreggiata, non inferiore a m 6,75.

6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 4 e 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione e di recupero, saranno consentite caso per caso, valutazioni diverse, alle norme di cui al presente regolamento, compatibili con la reale fattibilità.

Articolo 88 **Spazi ineditati in disuso**

1. Le aree inedificate e gli edifici in disuso, non possono essere lasciati in stato di abbandono ma devono essere sottoposti a manutenzione periodica, assicurando gli aspetti di decoro urbano, da parte di enti o soggetti proprietari.

2. Pertanto dovranno essere recintati con strutture che ne mantengano la visibilità e dovranno essere sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, in accordo con le disposizioni comunali.

3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno al contravventore.

Articolo 89 **Piste ciclabili**

1. Le piste ciclabili devono essere realizzate preferibilmente:

a) su sede propria, ad unico o doppio senso di marcia qualora la loro sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali rialzati;

b) su corsia riservata, ad unico senso di marcia, concorde a quella della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata a destra rispetto a quest'ultima.

2. La larghezza della corsia ciclabile ad un solo senso di marcia non deve essere inferiore a m 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m 2,50.

3. Le piste ciclabili devono essere provviste di apposita segnaletica verticale all'inizio ed alla fine del loro percorso ed ogni qualvolta esso cambia direzione.

4. La pavimentazione stradale della pista ciclabile deve essere differenziata nel colore o nei materiali da quella delle parti contigue; in caso contrario deve essere prevista opportuna segnaletica orizzontale.

6. Sulle piste ciclabili deve essere curata al massimo la regolarità delle loro superfici per garantire condizioni di agevole transito ai ciclisti

Articolo 90 **Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. Tutte le attività connesse alla posa, riparazione, sostituzione di servizi posti nel sottosuolo pubblico sono disciplinate dalle disposizioni definite dalla DIRETTIVA 3 marzo 1999 Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici. (GU n. 58 del 11-3-1999) della PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - DIPARTIMENTO DELLE AREE URBANE e dalla normativa specifica di settore

Articolo 91 **Reti di servizi pubblici**

1. Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.

2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

3. Le linee aeree e di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di fruibilità degli spazi pubblici.

Articolo 92

Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
2. Nelle nuove costruzioni e nei casi di ristrutturazione edilizia di interi fabbricati dovrà essere predisposto idoneo impianto per il collegamento ad antenne paraboliche centralizzate.

Articolo 93

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

1. 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. , queste ultime devono avere dimensioni ridotte, colore mimetico e devono essere prive di scritte o logotipi. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura.

Articolo 94

Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici

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

Articolo 95

Coperture

1. I manti di copertura, **nelle zona A e negli edifici ad essa riconducibili** sono costituiti da coppi; **nelle altre zone è ammesso l'utilizzo di qualsiasi materiale,**
2. Le coperture piane, quando pertinenti al tipo edilizio, devono essere mantenute e trattate con pavimentazioni che si intonano cromaticamente con quelle tipiche.
3. Le parti in muratura degli abbaini e dei lucernari, se intonacate, devono essere tinteggiate con colori simili a quelli del manto di copertura su cui insistono.
4. Ferme restando le posizioni delle gronde (quote ed andamenti) i manti di copertura possono essere corretti se presentano soluzioni geometriche incompatibili o incongrue col tipo edilizio, con pendenze comprese non eccedenti il **35%**.

Articolo 96

Altri interventi che comportano modificazione dei caratteri percettivi degli spazi esterni

Sono individuati come "interventi che possono determinare modificazioni dei caratteri percettivi degli spazi esterni", quelli relativi a:

cartellonistica murale o a struttura autoportante;

insegne, targhe e simili;

impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, impianti tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione;

antenne paraboliche, radiotelevisive o per le telecomunicazioni.

Gli interventi di cui al presente articolo non devono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

Tali interventi sono meglio specificati nel Regolamento delle insegne pubblicitarie e dal Regolamento illuminazione di cui alla L.R. 17/2000, e dal Regolamento per le installazioni di stazioni radio base per telecomunicazioni e radiotelevisivi, facenti parte integrante del Regolamento edilizio

Articolo 97 **Elementi che aggettano dalle facciate**

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.

2. La realizzazione di terrazze a sbalzo (balconi) su facciate prospicienti vie ed altri spazi pubblici è ammessa esclusivamente quando dette vie o spazi presentino una larghezza di almeno ml 10 misurati ortogonalmente alla facciata interessata.

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 4,50 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.

3. La realizzazione di verande e bow-window è consentita qualora si affaccino su vie di larghezza almeno pari a ml 10 con le prescrizioni di cui al comma che precede.

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 e le finestre 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.

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.

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 od altro materiale resistente ed impermeabile.

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.

Articolo 98 Portici e marciapiedi

1. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito è obbligatoria:
 - a) nella ricostruzione di edifici che già ne erano forniti;
 - b) dove il portico venga ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale in relazione alle caratteristiche della strada o alla fisionomia dell'ambiente.
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.
3. È obbligatoria per i privati proprietari la costruzione dei marciapiedi su area di loro proprietà, soggetta al pubblico passaggio.
4. I pavimenti dei portici nella nuova edificazione e dei passaggi pubblici debbono essere formati con materiali antisdrucchiolevoli.
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.
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.
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..
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.

Articolo 99 Aperture dei sotterranei verso strada

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

Articolo 100 Illuminazione di strade, portici e passaggi privati

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

Articolo 101 Mostre ed insegne

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.

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.

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

SEZIONE II

Disposizioni per la toponomastica

Articolo 102

Numero civico dei fabbricati

1. Il Comune assegna a ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni o ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili) il numero civico e ne fa apporre l'indicatore a cura e a spese del proprietario o dell'amministratore del condominio.

2. Il numero civico è collocato di fianco alla porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), a un'altezza variabile da 2 a 3 metri, in posizione ben visibile.

3. Il proprietario, riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a installarlo e a mantenerlo nella collocazione precedentemente prestabilita.

4. In caso di demolizione di fabbricati, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve comunicare al Comune, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero o i numerici civici che verranno così aboliti.

5. Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti i proprietari devono richiedere al Comune, con apposita domanda, e comunque contestualmente alla domanda di autorizzazione all'uso, l'attribuzione dei civici da applicarsi alle porte di ingresso dei fabbricati medesimi.

Articolo 103

Numerazione interna

1. Sia per quanto riguarda la costruzione di nuovi fabbricati che la ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.

2. L'assegnazione dei numeri interni avviene dopo la presentazione all'Ufficio Toponomastica di un elaborato grafico, corrispondente all'ultimo titolo edilizio acquisito, che, oltre a individuare gli accessi esterni al fabbricato, riporta anche tutti gli accessi che immettono in ogni unità immobiliare.

Articolo 104

Targhe collocate sui fabbricati

1. In caso di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati recanti l'indicatore toponomastico, il proprietario è tenuto a ricollocarle esattamente nella precedente posizione. Soluzioni diverse possono essere concordate o autorizzate dal Responsabile del Procedimento.

2 È vietato coprire, con insegne o altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri civici).

CAPO III

Norme generali per la tutela del verde in rapporto con gli interventi edilizi

Articolo 105

Oggetto finalità e Campo di applicazione

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

Il presente capo disciplina l'uso e la fruizione degli spazi verdi nel territorio comunale, di seguito elencati:

- a) parchi e giardini comunali;
- b) alberate stradali, aiuole, verde spartitraffico, fioriere;
- c) spazi verdi a corredo di servizi pubblici;
- d) spazi di proprietà pubblica, destinati a verde o a servizi nel Piano Regolatore Generale ed affidati in concessione ad associazioni, enti o privati per il loro utilizzo sociale

Per il controllo e la gestione delle aree verdi, non localizzate all'interno del Centro Abitato, le attività consentite sono regolamentate dal Regolamento per gli orti extraurbani allegato al presente Regolamento Edilizio.

Articolo 106 **Disposizioni generali**

1. La fruizione e l'uso degli spazi verdi di cui all'art.1 sono disciplinati dalle disposizioni generali di legge, dalle norme del presente Regolamento, dalle delibere di applicazione dello stesso e dalle disposizioni degli Uffici Tecnici ed amministrativi comunali competenti;

2. Le norme del presente regolamento hanno lo scopo di promuovere la funzione sociale, ricreativa e didattica che il verde può assolvere nell'ambito urbano, garantendo a tutti i cittadini il tranquillo godimento degli spazi verdi e salvaguardare, nello stesso tempo, l'ambiente dai danni che potrebbero derivare da un suo cattivo uso;

3. La gestione degli spazi specificati all'art.1 ed il controllo del loro uso vengono demandati ad un Responsabile Comunale per tutti gli spazi verdi di cui alle lettere a) e b), nominato dalla Amministrazione Comunale tra i funzionari ed i tecnici del settore interessato. Per gli spazi verdi annessi a strutture di servizi pubblici il responsabile coincide con il dirigente della struttura di servizio. Per gli spazi dati in concessione, il responsabile è scelto dall'ente concessionario con l'assenso del Comune concedente;

4. compito del Responsabile Comunale è:

- a) assicurare la corretta gestione degli spazi verdi a cui è preposto, seguire l'attuazione dei programmi di conservazione del relativo patrimonio e segnalare all'Amministrazione ogni esigenza di intervento straordinario e/o di modifica strutturale dello spazio verde;
- b) provvedere alla vigilanza sulla corretta fruizione del verde;
- c) accogliere segnalazioni e suggerimenti da parte dei cittadini sulla conduzione e la manutenzione degli spazi stessi.

5. A tutti gli spazi verdi non recintati disciplinati dal presente capo è dato libero accesso nell'arco delle ventiquattro ore giornaliere, fatte salve diverse regolamentazioni.

I parchi e i giardini recintati sono aperti al pubblico secondo gli orari indicati nelle tabelle esposte ai rispettivi ingressi.

Gli spazi verdi annessi a strutture di pubblico servizio sono fruibili negli orari di apertura delle medesime con limiti dettati dalle esigenze funzionali del servizio ed indicati in loco.

Il verde pubblico gestito dagli enti o associazioni in regime di convenzione con il Comune è accessibile secondo le norme e gli orari stabiliti dal concessionario in ottemperanza a quanto previsto nella convenzione.

6. Nei parchi, nei giardini ed in generale in tutti gli spazi verdi è vietato l'accesso e la circolazione con mezzi a motore, a eccezione delle categorie sottoelencate.

a) veicoli cui è consentito il transito esclusivamente sui viali, strade e percorsi asfaltati o in terra battuta interni agli spazi verdi:

- mezzi di soccorso;
- mezzi di vigilanza in servizio;

b) veicoli cui è consentito il transito e la sosta anche al di fuori di strade, viali e percorsi asfaltati o in terra battuta, salvaguardando comunque l'integrità del manto erboso:

- motocarrozzette per il trasporto di portatori di handicap;
- mezzi necessari allo svolgimento dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del verde e di strutture e manufatti in esso inseriti.

7. Biciclette e altri mezzi non motorizzati possono circolare a passo d'uomo esclusivamente su viali, strade e percorsi asfaltati o in terra battuta interni agli spazi verdi. Queste limitazioni d'accesso non si applicano alle carrozzelle per portatori di handicap.

8. L'accesso degli animali domestici è regolato dall'art.112 del presente.

9. Lo svolgimento di manifestazioni sportive, spettacoli e l'installazione di strutture per attività ludiche (giostre, tappeti elastici) è consentita esclusivamente negli spazi individuati dall'Amministrazione Comunale con provvedimento programmatico e previa autorizzazione del competente Servizio Ambiente.

Il rilascio dell'autorizzazione comporta l'obbligo per il beneficiario di agire con l'attenzione e la cautela necessarie a prevenire danni all'ambiente e comporta l'obbligo di totale ripristino dello spazio occupato.

L'autorizzazione è, inoltre, subordinata al versamento di una idonea cauzione determinata dal competente Servizio Ambiente della Amministrazione Comunale in base a parametri approvati dalla Giunta Comunale.

A tal fine la Giunta Comunale dovrà stabilire, riguardo ad ogni tipologia di attività, un limite minimo e un limite massimo.

10. E' vietato gettare rifiuti al di fuori dei contenitori di raccolta appositamente predisposti.

E' vietato imbrattare, deturpare e rimuovere la segnaletica e i manufatti presenti negli spazi verdi, nonché far uso delle strutture e degli arredi in modo non conforme alla loro destinazione.

11. Le attività consentite all'interno degli spazi verdi non possono svolgersi con l'emissione di suoni d'intensità superiore a quella stabilita dalle leggi vigenti in materia, a cui si rinvia, salvo autorizzazioni concesse, in deroga, dalla Amministrazione Comunale e limitatamente agli orari previsti dal Regolamento d'Igiene tipo della Regione Lombardia.

12. Con delibere programmatiche attuative del presente Regolamento vengono individuati gli spazi verdi omogenei come tipologie di appartenenza e d'uso.

L'insieme di tali spazi funzionali comprende la totalità del verde di cui all'art. 1.

Articolo 107 **Spazi a verde**

1. Gli spazi a verde sono riservati al riposo, allo studio, alla osservazione della natura e comunque al tempo libero o ad attività sociali e ricreative.

2. Negli spazi verdi è vietato:

- asportare la terra;
- rimuovere e danneggiare i nidi e le tane;
- catturare e molestare gli animali selvatici, fatti salvi interventi di bonifica e di igiene;
- permettere ad un animale in proprio affidamento di cacciare, molestare o ferire un altro animale;
- permettere a un animale in proprio affidamento di defecare sui viali ed i prati salvo ove siano stati approntati spazi appositi;
- eliminare o danneggiare le essenze arboree ed arbustive;
- appendere agli alberi ed agli arbusti strutture di qualsiasi genere, compresi cartelli segnaletici non relativi alla stessa essenza;
- versare sul suolo e nelle acque sostanze inquinanti o nocive di qualsiasi tipo;
- sostare per pic-nic salvo che nelle aree attrezzate debitamente segnalate;
- campeggiare, pernottare e accendere fuochi;
- sostare con veicoli a motore salvo le deroghe previste;
- effettuare operazioni di pulizia dei veicoli;
- installare strutture fisse o mobili, senza le prescritte autorizzazioni;

E' comunque vietato ogni altro comportamento che determini danni all'ambiente.

3. La raccolta o cattura di esemplari della vegetazione e della fauna a scopo scientifico o didattico, nonché la raccolta di funghi o di frutti è consentita nei modi e nei limiti previsti dalle leggi in materia.

4. Nelle aree a verde è vietato calpestare i tappeti erbosi qualora il divieto sia segnalato in loco e fatte salve le necessità di intervento manutentivo.

Articolo 108 **Disposizioni speciali d'uso degli spazi verdi**

1. Le forme d'uso degli spazi verdi e le attività di seguito elencate si svolgono secondo le norme degli articoli ~~6,7,8,9~~, **precedenti** che individuano gli ambiti di spazi verdi a ciò riservati e ne disciplinano lo svolgimento:

- colture;
- gioco;
- attività sportive;
- spazi per cani;
- attività ambulanti e di animazione

Articolo 109
Colture

1. Nell'ambito delle aree verdi di cui all'art.1 sono individuati e delimitati in loco spazi verdi particolarmente curati, destinati a colture ornamentali.

Articolo 110
Gioco

1. Il gioco dei bambini fino a dieci anni di età è consentito negli spazi verdi calpestabili e nelle aree attrezzate a tale scopo.

Le attrezzature per il gioco possono essere utilizzate solo dai bambini di età non superiore a quella indicata sulle stesse.

Il libero uso da parte dei bambini delle attrezzature e dei giochi è posto sotto la sorveglianza e responsabilità delle persone che li hanno in custodia.

2. Il gioco dei frequentatori che superano i dieci anni di età può praticarsi esclusivamente negli spazi consentiti. A tal fine le attrezzature pubbliche esistenti devono essere usate in modo conforme alla funzione per cui sono predisposte.

Articolo 111
Attività sportiva

1. L'attività sportiva di gruppo può praticarsi esclusivamente negli spazi consentiti a tale scopo ed in modo conforme alle attrezzature.

L'attività sportiva in forma individuale può praticarsi negli spazi calpestabili. Debbono comunque svolgersi nell'ambito di spazi attrezzati le attività sportive che possono disturbare il tranquillo godimento del verde da parte di chi sosta o passeggia ovvero causare danni alla vegetazione.

Articolo 112
Accesso ai cani

1. L'accesso ai cani è consentito solo se provvisti di museruola.

E' vietato l'accesso dei cani nelle aree giochi dei bambini delimitate e in prossimità di quelle non delimitate.

E' vietato l'accesso dei cani nei giardini ove sia espressamente vietato con apposito cartello.

Rimane comunque responsabilità dei conduttori, in qualsiasi area, vigilare ed evitare comportamenti aggressivi e molesti dei cani, nonché di asportare gli escrementi degli animali loro affidati.

Articolo 113
Contributi volontari

1. L'Amministrazione Comunale incentiva la collaborazione dei cittadini, in forma singola ed associata, per la realizzazione e la manutenzione degli spazi verdi, nei modi previsti dalla specifica disciplina adottata dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 114
Disposizioni di controllo

1. L'attività di vigilanza relativa all'applicazione del presente capo è affidata al Corpo di Polizia Locale del Comune di Castelli Calepio, agli ufficiali ed agenti di Polizia Giudiziaria, di cui all'art.57 del C.P.P. ed alle Guardie Ecologiche Volontarie riconosciute dall'Amministrazione Comunale.

2. Il presente Regolamento integra e sostituisce le norme del Regolamento di Polizia Urbana e di altri Regolamenti Comunali con esso incompatibili.

Articolo 115
Opere pubbliche e interventi sul verde pubblico

1. Per quel che riguarda la progettazione degli spazi a verde, è preferibile organizzare gli spazi verdi di nuovo impianto in modo da garantire lo svolgimento delle attività regolamentate in modo coerente e settoriale.

CAPO IV

Norme generali per la tutela ed il mantenimento del verde agricolo collinare, fluviale e di pianura esterno ai centri abitati, realizzato da soggetti diversi di quelli identificati dalla legge regionale 93/80

Articolo 116 Definizioni

Per orto extraurbano si intende un appezzamento di terreno destinato a produzioni ortofrutticole per uso familiare, di dimensioni planimetriche non superiore a mq 400.

Le norme del presente capo vengono applicate nelle zone urbanistiche E1, E2, E3 ed E4

Non è consentito identificare, nel territorio comunale più di un'orto familiare, per intestatario catastale.

Il richiedente, alla domanda di autorizzazione di identificazione, che dovrà essere esperita esclusivamente nel caso di realizzazione di costruzioni di supporto all'attività orticola, dovrà produrre una copia delle visure e dell'estratto catastale delle aree di proprietà ricadenti in tutto il territorio comunale, che vincolerà a tale uso con atto di asservimento.

Condizione minima e necessaria per la realizzazione di costruzioni di supporto all'attività orticola, consta nel localizzare tali strutture in un lotto di almeno 1000 mq

Alla cessazione del diritto di proprietà da parte del richiedente, (in caso di cessione a terzi aventi già in essere un orto familiare), l'orto familiare perderà la sua efficacia e qualsiasi costruzione presente, rilasciata in base al presente regolamento dovrà essere demolita.

Articolo 117 Coltivazioni autorizzate

E' consentita la coltivazione di qualsiasi tipo di fiori, frutta ed ortaggi con le seguenti limitazioni:

- non sono ammessi nell'orto alberi di alto fusto eccetto quelli da frutta;
- le piante da frutta devono essere piantumate ad almeno mt. 3,00 da tutti i lati delle proprietà o dall'area destinata a orto

Articolo 118 Recinzioni

Le recinzioni dell'orto, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza delle strutture edilizie, di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona di altezza non superiore a m 1,50, allevate a portamento libero o controllato con tagli di contenimento.

E' ammessa la posa temporanea di reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,50, sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno, a protezione delle siepi sino alla loro affrancazione e, comunque, per non più di tre anni, quando queste si affaccino su spazi pubblici e siano potenzialmente soggette a danneggiamenti.

Le siepi dovranno comunque essere posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio: a tal fine, dovranno essere privilegiate le realizzazioni di recinzioni con siepi che concorrono a valorizzare il paesaggio e a migliorare la dotazione biologica della campagna.

La realizzazione di recinzioni temporanea è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi, al reticolo delle viabilità ordinaria e podere pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle eventuali recinzioni preesistenti e alle eventuali preesistenze arboree e arbustive (filari, siepi, cortine arrotare, ecc.) con cui essa si relaziona o con cui può creare sinergie d'ordine paesaggistico ed ecologico.

Articolo 119 Capanni

Nelle aree identificate ad orto localizzate all'esterno del Centro Abitato è consentita soltanto la costruzione di un capanno degli attrezzi, le cui dimensioni non devono essere superiori a mt. 3,00x4,00 ed altezza massima al colmo m 2,50 (la misura viene effettuata all'estradosso della copertura)

I Capanni dovranno avere i paramenti esterni in pietra locale non intonacati.

La pavimentazione interna ed esterna (larghezza massima m 1,50 lungo tutti i lati) dovrà essere realizzata in cemento liscio o in pietra grezza locale

Potrà essere realizzato un solo accesso e due finestre, possibilmente lungo i lati corti

La struttura di copertura dovrà essere realizzata in legno, con la tipologia a capanna, con falde attestate sul lato lungo, con pendenza massima delle falde del 20%; il manto di copertura deve essere realizzato in coppi e dovrà essere previsto il sistema di raccolta delle acque meteoriche con canali e pluviali in rame, recapitanti in pozzetti e successivo pozzo a dispersione superficiale

Non possono essere realizzati camini e canne di esalazione eccedenti le falde di copetura.

Lo sporto di gronda non può superare i m 0,50 su tutti i lati;

Il Comune può riservarsi la facoltà di indicare un modello prefabbricato standard da inserire nell'orto.

I capanni devono essere posti ad almeno mt. 2,50 dai confini dell'orto o ad almeno mt, 3,50 dal centro di un eventuale fosso, e almeno mt. 5,00 dai confini di proprietà.

I capanni non possono essere usati per il pernottamento, non devono contenere elettrodomestici o altre apparecchiature elettriche e non possono contenere mobili o strumenti che non siano strettamente legati all'attività orticola.

Articolo 120 Altre costruzioni autorizzate

Nelle aree identificate ad orto localizzate all'esterno del Perimetro del Centro Abitato è consentita la realizzazione di un solo elemento (pergole) in aggiunta ai capanni a servizio dell'orto.

Eventuali pergole non possono superare le dimensioni prescritte e devono rispettare le stesse distanze dai confini, definite per i capanni.

E' consentita la realizzazione di un solo elemento in aggiunta ai capanni

Tali elementi dovranno essere realizzati, con le seguenti caratteristiche tipologiche e materiche:

- CaratteristicheTipologiche delle Pergole:

- a) dimensioni massime mt 3,00 x m 3,00
- b) altezza massima al colmo m 2,40
- c) aperte su 3 lati se affiancanti il capanno;
- d) aperte su 4 lati se disgiunte dal capanno;
- e) struttura di copertura a capanna con pendenza massima delle falde del 20%
- f) lo sporto di gronda non può superare i m 0,50 su tutti i lati

Caratteristiche Materiche delle Pergole

- a) elementi portanti in legno;
- b) l'eventuale manto di copertura potrà essere realizzato esclusivamente con essenze vegetali di tipo rampicante (kiwi, glicine, edera, ect, ect)
- c) la pavimentazione interna ed esterna (larghezza massima m 1,50 lungo tutti i lati) potrà essere realizzata in cemento liscio o pietra grezza locale.

Sono vietate le pavimentazioni delle aree esterne alle costruzioni, e l'edificazione di elementi architettonici diversi da quelli espressamente descritti.

L'area di pertinenza e alla pergola dovrà essere mantenuto allo stato naturale.

I percorsi di accesso sia al capanno che all'orto non potranno essere pavimentati con nessun tipo di materiale e dovranno mantenere il loro stato originario.

Articolo 121 Divieti

E' vietato per gli orti regolamentati dal presente capo:

- tenere nell'orto depositi di materiali;
- commerciare i prodotti coltivati nell'orto;
- effettuare allacciamenti alla rete elettrica ed idrica non autorizzati dal Comune;
- scaricare materiali inquinanti e rifiuti internamente ed attorno all'orto: gli scarti ed i residui delle operazioni di coltivazione devono essere conferiti presso il Centro Comunale di raccolta, per l'avvio al compostaggio e non possono essere posti nei sacchi dell'immondizia ordinaria;
- usare prodotti fitosanitari delle classi 1-2-3 e prodotti erbicidi di qualsiasi tipo e, in base al D.P.R. 223/88, tutti quelli liquidi, solidi e gassosi che prevedano il possesso dell'opportuno patentino;
- produrre rumori molesti;
- incendiare stoppie e rifiuti;
- installare bombole di gas, gruppi elettrogeni e qualsiasi altro impianto pericoloso.

Articolo 122 Vigilanza

La sorveglianza sulla corretta gestione dell'orto da parte del concessionario e sul rispetto dei divieti evidenziati nell'art. 6 sono a carico della Polizia Locale coadiuvata dal personale dell'Ufficio tecnico

Articolo 123 Adeguamenti

Per tutte le costruzioni a servizio della coltivazione familiare di un'orto, esistenti alla data di approvazione del regolamento, viene concesso un periodo di adeguamento alle prescrizioni del presente capo, di mesi 12, trascorsi i quali qualsiasi costruzione esistente (capanni e pergole) dovrà essere demolita.

Articolo 123 Decadenza

La mancata coltivazione dell'orto per un periodo superiore ai 24 mesi o la violazione di una o più delle presenti norme costituisce causa di decadenza del permesso di coltivazione dell'orto e quindi il proprietario dovrà provvedere alla demolizione delle costruzioni.

TITOLO VII Processo edilizio

CAPO I

Gestione del processo edilizio

Articolo 124 Compiti del Comune nel processo edilizio

1. Il Comune esercita compiti di informazione, di gestione e di controllo nell'ambito del processo edilizio.
2. Sono regolamentate nelle "norme di dettaglio" (parte II) del presente Regolamento Edilizio:

- l'attività informativa;
 - l'attività di gestione;
 - l'attività di controllo;
 - le fasi del processo edilizio;
 - le procedure obbligatorie o facoltative;
 - i procedimenti per conseguire il titolo abilitativo;
 - gli adempimenti connessi ai titoli abilitativi;
 - gli adempimenti connessi all'esecuzione delle opere;
 - gli adempimenti connessi alle varianti essenziali o meno ai progetti;
 - la disciplina nei cantieri e nel loro intorno;
 - la decadenza dei titoli abilitativi;
 - i cambi di intestazione dei titoli abilitativi;
 - gli interventi urgenti;
 - gli adempimenti successivi all'esecuzione delle opere;
 - gli adempimenti relativi all'ottenimento del certificato di conformità edilizia e agibilità.
3. Sono altresì regolamentate nelle "norme di dettaglio":
- la documentazione necessaria al conseguimento dei titoli abilitativi ed alla presentazione dei piani attuativi;
 - la documentazione per i depositi previsti dalla normativa vigente;
4. Sono inoltre regolamentate nelle «norme di dettaglio» :
- 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;
5. Sono infine regolamentate nelle "norme di dettaglio":
- i criteri relativi alla qualità dell'ambiente urbano e dell'abitare e del paesaggio;
 - i requisiti cogenti individuati nelle schede tecniche e i relativi riferimenti normativi;

TITOLO VIII

Competenze degli organi

Articolo 125 **Composizione**

1. La Commissione edilizia é un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale. E' composta e ha diritto di voto:
Dal Sindaco in qualità di Presidente;
Dall'Assessore all'urbanistica e all'edilizia privata in qualità di Vicepresidente;
Da 5 soggetti dotati di professionalità tecnica di cui due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale che esercitano le funzioni subdelegate ai sensi della L.R. n°18/97, tra i quali un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13, comma 3, legge regionale 20 febbraio 1989, n° 6
Fanno altresì parte della Commissione edilizia come membri di diritto senza diritto di voto:
- il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato ai sensi dell'art. 12 lett. g) della legge 13 maggio 1961 n° 469;
 - il Responsabile dell'Igiene Pubblica Ambientale e tutela della salute dei luoghi di lavoro o suo delegato.
2. Alle sedute della Commissione edilizia prende parte, senza diritto di voto, il Dirigente e il funzionario del Settore Edilizia Privata in qualità di responsabile del procedimento e di relatore al quale compete la funzione di segretario.
3. Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche. Se opportuno il Presidente, ogni qualvolta lo riterrà necessario, potrà chiamare in seno alla Commissione edilizia, per consultazione in ordine a questioni specifiche di particolare importanza, esperti o funzionari con specifiche competenze
4. Qualora lo ritenga opportuno, la Commissione edilizia può altresì convocare il progettista dell'intervento al fine di acquisire chiarimenti e approfondimenti sull'intervento proposto.

Art. 126
Nomina e durata

1. La Commissione edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale, con la scelta di tecnici iscritti agli albi professionali.
2. La Giunta Comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi la causa di decadenza prevista dal presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
3. La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.
4. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione.

Art.127
Casi di astensione

1. I componenti della Commissione Edilizia devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti ed affini entro il quarto grado. L'astensione sarà messa a verbale sul registro della Commissione Edilizia.

Art.128
Casi di decadenza

1. Causa di decadenza dalla carica di membro della Commissione Edilizia è la mancata partecipazione a tre sedute consecutive senza giustificato motivo.

Art.129
Competenze

1. Il parere della Commissione edilizia è obbligatoriamente richiesto per:
 - a) rilascio del permesso a costruire, anche in variante,;
 - b) autorizzazione e sanzioni paesistico-ambientali ai sensi della L.R. n°18/97;
 - c) pareri ex art. 32 L. n°47/85 come disposto dall'art. 4 comma 2 L.R. n° 18/97;
 - d) annullamento d'ufficio del permesso a costruire;
 - e) applicazione delle misure di salvaguardia;
 - f) rilascio del permesso a costruire in sanatoria;
 - g) opere di urbanizzazione;
 - h) interventi di arredo urbano;
 - i) progetti definitivi delle opere pubbliche, ivi compresi gli interventi sul verde pubblico, redatti ai sensi della legge 11 febbraio 1994 n° 109 e sue successive modificazioni ed integrazioni.
2. La Commissione Edilizia in materia urbanistica esprime parere con particolare riferimento ai caratteri i tipologici ed ambientali ed ai contenuti delle soluzioni planovolumetriche prospettate sui seguenti interventi:
 - b) proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva;
 - c) piani attuativi di iniziativa pubblica o privata;
3. La Commissione edilizia si pronuncia sui progetti da un angolo di visuale attento alle esigenze di tutela dei valori ambientali delle varie zone, dei contesti e di coordinamento con le costruzioni preesistenti e di corretta integrazione dei nuovi edifici o di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui debbono essere realizzati nonché da un angolo visuale attento a problemi di ordine estetico.

Art.130
Funzioni

1. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione Edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri consultivi, obbligatori e non vincolanti in materia urbanistica, edilizia e ambientale.
2. In particolare la Commissione edilizia si esprime sui progetti elencati ai precedenti articoli che le vengono sottoposti dal responsabile del Procedimento competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e alla strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.
3. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.
4. L'eventuale parere negativo della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato. La commissione edilizia ha facoltà di dare indicazioni per la soluzione dei problemi rilevati.

Art.131
Casi di esclusione del parere

1. Il parere della Commissione edilizia è escluso in tutti i casi non contemplati agli articoli precedenti e nei seguenti procedimenti:
 - a) proroga del permesso a costruire;
 - b) voltura del permesso a costruire;

Art.132
Funzionamento

1. La Commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente ogni 15 giorni e in via straordinaria ogni qualvolta il Presidente lo ritenga necessario.
2. La Commissione edilizia è convocata dal Presidente mediante lettera che deve essere recapitata ai componenti della Commissione Edilizia almeno 48 ore prima della data di convocazione.
3. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale, ad esclusione delle opere pubbliche.
4. Nel caso di pareri in materia paesistico-ambientale ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistico-ambientale.

Art.133
Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale

1. La relazione degli esperti in materia paesistico-ambientale, da acquisire prima della riunione della Commissione edilizia, può essere sottoscritta da entrambi gli esperti, non escludendosi la possibilità che gli stessi presentino due distinte relazioni, da allegare entrambe ai verbali della Commissione edilizia.
2. Nel caso in cui alla seduta partecipi un solo esperto, è sufficiente allegare la relazione del solo esperto presente. L'esperto assente può comunque far pervenire, entro la data della seduta, una sua specifica relazione; in tal caso, anche detta relazione viene allegata ai verbali della Commissione edilizia.
3. La relazione scritta può essere formulata anche in modo sintetico, purché siano chiare ed esaustive le valutazioni di natura paesistica relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte.
4. Qualora la Commissione edilizia si esprima a maggioranza difformemente dalle valutazioni paesistiche degli esperti, tale difformità dovrà essere motivata in modo circostanziato con specifico riferimento alle valutazioni espresse dagli esperti.

Art.134
Validità delle sedute e delle decisioni

1. Le sedute della Commissione edilizia saranno valide con la presenza della metà dei membri di diritto oltre al Presidente, in mancanza del quale presiederà il Vicepresidente, e di almeno un esperto di diritto in materia di tutela paesistico – ambientale e barriere architettoniche qualora l'intervento in esame riguardi tali fattispecie. Lo stesso quorum deve essere assicurato per l'esame di ogni singola pratica.
2. I pareri sono espressi a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.
3. I processi verbali delle sedute saranno raccolti in apposito registro e dovranno riportare le motivazioni dei pareri dati e le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari. Il verbale delle deliberazioni della Commissione edilizia sarà sottoscritto dal Presidente, dai Commissari presenti e dal Segretario.
4. Sugli elaborati grafici costituenti il progetto che ha ottenuto il parere favorevole della Commissione edilizia sarà apposto il timbro della Commissione stessa che dovrà riportare il numero della pratica, la data della seduta, il parere e la firma del Segretario e dal Presidente o Vicepresidente.
5. La Commissione edilizia ove lo ritenga indispensabile per una più corretta valutazione dell'intervento, potrà eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.
6. Ciascun membro della Commissione edilizia potrà chiedere agli Uffici Tecnici e amministrativi informazioni che abbiano attinenza con le pratiche poste all'ordine del giorno.

TITOLO IX

Norme transitorie e finali

Articolo 135

Autotutela dell'Amministrazione

1. L'eventuale presentazione di atti d'impulso non comporta di per sé l'obbligo per l'Amministrazione di provvedere, salvo che non sia espressamente previsto dalla legge l'obbligo di risposta all'istanza stessa.
2. Qualora siano riscontrati errori materiali contenuti in provvedimenti emanati, si procede alla correzione degli stessi tramite rettifica.
3. Qualora siano riscontrati vizi nei provvedimenti o emergano contrasti con la normativa urbanistico-edilizia, l'Amministrazione, o gli altri soggetti interessati al processo edilizio, dopo aver esaminato l'effettiva rilevanza dei vizi sulla definizione dei procedimenti e quindi sui provvedimenti emanati, procedono, ove possibile, alla rimozione dei vizi stessi con la partecipazione dei soggetti interessati.
4. Al fine di conservare l'atto amministrativo adottato ed i relativi atti procedurali, 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 procedurali
5. Se la rimozione dei vizi non può essere o non è conseguita, l'Amministrazione provvede ad annullare integralmente o parzialmente, secondo la rilevanza dei vizi i provvedimenti emanati.
6. In presenza di inesattezza di rappresentanza, di errori o di carenze contenute in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, l'Amministrazione provvede, ove possibile, alla rimozione dei vizi.
7. In presenza di alterazione della rappresentazione degli elementi di fatto, contenuta in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, decisiva ai fini dell'abilitazione o del rilascio del titolo edilizio, l'Amministrazione provvede ad esercitare il potere di autotutela al fine del ripristino della legalità violata essendo l'interesse pubblico in re ipsa.
8. L'annullamento interviene secondo i principi generali di autotutela, i principi di cui all'articolo 4 delle presenti «*norme di principio*», ed è sempre ispirato al principio di necessità, interpretato nella sua accezione più flessibile, al fine di contemperare, ove possibile, l'interesse pubblico con quello del destinatario del provvedimento.
9. In presenza accertata, e quando non sia possibile altrimenti sanare, false ed erronee dichiarazioni contenute in autocertificazioni (dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà e dichiarazioni sostitutive di certificazioni), rese ai sensi del Testo Unico sulla Documentazione amministrativa, il potere di autotutela è esercitato nei modi e nei termini disciplinati dalla specifica normativa.
10. Le inesattezze di rappresentanza, gli errori, le carenze, le alterazioni della rappresentazione degli elementi di fatto di cui ai commi 6 ed 7 costituiscono sempre violazione al presente le, e determinano l'applicazione della relativa sanzione, aggiuntiva alle specifiche sanzioni previste in presenza di abusi.

Articolo 136

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 stessa destinazione di zona;
- b) il trasferimento risulta da atto trascritto e registrato.

Articolo 137

Prescrizione di abusi edilizi minori

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

2. Il termine di prescrizione delle opere riconducibili alla manutenzione straordinaria (RE2), abusivamente eseguite, è di anni cinque.
3. La prescrizione di cui al punto 1 è conseguita anche su immobili vincolati ai sensi dell'articolo 2 del D.Lgs. 490/99 ,a condizione che sia ottenuto il benestare della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali .
4. Per gli interventi di cui al punto 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
5. È comunque sempre possibile, ove ve ne siano i presupposti, la sanatoria o la legittimazione di tali difformità con il pagamento delle sanzioni previste dalla legge.

Articolo 138 Tolleranze costruttive

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

Articolo 139 Sanzioni amministrative pecuniarie per violazioni del presente regolamento

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

Articolo 140 Rinvio a leggi speciali

Qualsiasi tipo di intervento dovrà rispettare le Norme di cui del Regolamento locale di igiene tipo ~~approvate dalla Giunta Regionale n° xxx del xx/xx/xx e sue modifiche ed integrazioni.~~

Inoltre dovranno essere rispettate le Norme di dettaglio relative all'integrazione del Regolamento di igiene, relativamente alle antenne, alla sicurezza dei cantieri e sulle norme generali per le costruzioni

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione degli impianti idraulici, elettrici, termici nonché degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed idrico e a quelle per la tutela dell'ambiente, nonché alle misure per la sicurezza dei cantieri, si rinvia alle relative normative legislative e ai regolamenti vigenti.

L'attività edilizia è, altresì, soggetta al rispetto di tutte le leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale

Articolo 141 Abrogazione di norme preesistenti

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio si deve considerare abrogato il Regolamento precedente ed altresì abrogate tutte le disposizioni comunali contrarie o incompatibili con le presenti Norme.

Articolo 142 Entrata in vigore

Il presente Regolamento assume efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'avviso del suo deposito presso la Segreteria Comunale. ai sensi dell'art. 12 - comma 2 - della L.R. 23 giugno 1997 n° 23 e successive modifiche ed integrazioni.

1. Restano salve le concessioni edilizie rilasciate e le d.i.a. assentite o con lavori regolarmente iniziati durante la vigenza del precedente regolamento.

Articolo 143
Varianti al Regolamento Edilizio

Ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n° 23 l'approvazione del Regolamento Edilizio e quindi delle sue eventuali Varianti è di competenza del Consiglio Comunale e viene effettuata con le procedure previste dai commi 1, 2 e 3 dell'art. 3 della medesima Legge n° 23/97.