

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 2 - DEFINIZIONI E TIPI DI INTERVENTI

ART. 2.1 - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Art. 2.1.1 - NUOVA COSTRUZIONE

Per nuova costruzione va inteso qualsiasi intervento, che non sia compreso tra gli interventi di recupero come di seguito definiti, che crei nuova superficie o nuovo volume, anche se interrati. In generale sono compresi nella definizione tutti gli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

Art. 2.1.2 - AMPLIAMENTO

Sono definiti ampliamenti gli interventi che determinano incremento di superficie o di volume, realizzati in aderenza ad edifici esistenti per la creazione di uno spazio supplementare, senza configurare organismi edilizi strutturalmente e distributivamente autonomi. Gli ampliamenti comprendono anche le terrazze, i balconi, etc.

Art. 2.1.3. – SOPRAELEVAZIONE

Sono definite sopraelevazioni gli ampliamenti in senso verticale di tutta o parte di un edificio esistente che comportano quindi un aumento della volumetria ma non della superficie coperta.

Art. 2.1.4 – RICOSTRUZIONE

Per ricostruzione si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o parte di essa demolita, con esclusione della tipologia di intervento di cui al successivo art.2.2.4 lett.D).

ART. 2.2. - INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO

Art. 2.2.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e dei manufatti edilizi esistenti, con materiali analoghi agli originali, e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

In particolare comprendono tutte le opere di ripulitura, riparazione, revisione e rifacimento di infissi, intonaci, impianti, etc. con l'utilizzo di materiali, tinte, tecnologie preesistenti.

ART. 2.2.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie a rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

Tali interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso.

Tali opere e modifiche non possono comportare alterazioni della posizione delle strutture orizzontali ovvero di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti, né comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono opere di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con caratteri, materiali, colori o tecnologie diverse da quelli esistenti :

1. Rifacimento intonaci, rivestimenti, coloriture, pavimentazioni, esterni ed interni.
Le superfici esterne pavimentate non devono aumentare la permeabilità complessiva;
2. Rifacimento infissi esterni;
3. Il rifacimento delle sistemazioni esterne limitato alle variazioni delle superfici pavimentate ed alla messa in opera delle strutture di arredo da giardino di cui all'art.58 che non incidano in diminuzione sulla permeabilità complessiva;
4. Rifacimento di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di elementi architettonici quali soglie, davanzali etc. senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle forme;
5. Rifacimento o installazione di materiali di isolamento o impermeabilizzazione;
6. Interventi per la installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico;
7. Rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento, di impianti di ascensore, montacarichi o piattaforme elevatrici, di impianti di accumulazione o sollevamento idrico e di tutti gli impianti tecnologici di cui all'art.61 del Regolamento;

Sono considerate inoltre interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 10 Risanamento, consolidamento e parziale sostituzione delle strutture di fondazione
- 11 Risanamento e consolidamento di strutture verticali esterne senza modificazione del numero, della posizione, delle dimensioni e della forma delle aperture preesistenti nonché risanamento, consolidamento e parziale sostituzione di strutture verticali interne, con eventuale modificazioni delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari,.
- 12 Risanamento, consolidamento e sostituzione parziale o totale delle coperture senza modificazione delle quote e delle pendenze.
- 13 Risanamento, consolidamento e sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali senza modificazione delle quote di intradosso.
- 14 Costruzione di vespai e scannafossi, anche con rialzamento del piano-pavimento.
- 15 Installazione di impianti igienico sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare ed all'interno di vani preesistenti;

Art. 2.2.3 -RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante in insieme sistematico

di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili; tali interventi comprendono: il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Tali opere non possono comportare alterazione del posizionamento delle strutture orizzontali, né di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti se non come ripristino di una situazione preesistente documentata come originaria.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si articolano nelle seguenti categorie:

A) RESTAURO

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico. Esse dovranno fare riferimento alla moderna cultura del restauro conservativo.

Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate, valorizzando il carattere formale documentato come storicamente prevalente, e garantendo la documentazione stratigrafica dei diversi assetti culturalmente significativi assunti dall'organismo architettonico nella sua storia.

Le esigenze di attualizzazione funzionale, ed il conseguente inserimento di impianti tecnologici, dovranno essere assolte nel rispetto dei principi di cui sopra.

Il restauro comprende:

1. La ricostruzione filologica di limitate parti eventualmente demolite od irreversibilmente alterate.
2. La conservazione o la ricostituzione, ove alterato, dell'impianto distributivo originario
3. Le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale.
4. La conservazione degli elementi di finitura originali quali pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari di interesse culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, etc.
5. Il frazionamento di una unità funzionale in più unità è consentito esclusivamente come ripristino di un assetto distributivo documentato come originario.
6. E' fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.
7. E' ricompresa nella categoria di restauro la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici necessario per ospitare impianti la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro/ripristino o per realizzare la messa a norma di sicurezza. Detti ampliamenti possono determinare nuova occupazione di suolo solo ove riguardino aree già pavimentate, non classificate come giardini di pregio dal vigente strumento urbanistico e solo nel caso che la loro realizzazione, oltre a soddisfare le esigenze del restauro, sia imposta da norme di Legge specifiche e prescrittive che non consentano altre soluzioni.

B) RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati a determinare un equilibrio tra le esigenze di conservazione degli edifici riconosciuti quali beni culturali architettonici e le esigenze di attualizzazione funzionale

Essi comportano anche l'individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili e funzionali alla trasmissione nel tempo degli edifici stessi.

Sono compresi negli interventi di risanamento conservativo:

1. Le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale. Gli interventi di consolidamento devono utilizzare tecniche conservative e non sostitutive compatibilmente con gli obiettivi di conservazione complessiva.
2. La conservazione degli elementi di finitura originali quali: pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari di interesse culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, ecc.
3. Limitate modifiche allo schema distributivo interno alle singole unità che non implicino alterazioni delle parti di interesse storico, in quanto finalizzate all'adeguamento igienico e funzionale delle stesse.
4. Interventi di modifica o redistribuzione che interessino le parti già in precedenza alterate rispetto all'impianto originario.

E' fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute incongrue con l'organismo edilizio.

E' fatto obbligo di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi costruttivi e decorativi significativi per la figurazione interna ed esterna dell'edificio, nonché degli elementi costituenti arredo urbano ad esso connessi.

Nella categoria non è compreso il frazionamento di unità immobiliari salvo che si tratti di frazionamenti funzionali per la cui attuazione non è necessaria l'esecuzione di opere o nel caso si tratti di ripristino di situazioni preesistenti documentate e compatibili con le esigenze di conservazione dell'organismo architettonico.

Art. 2.2.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare in tutto o in parte gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi di un edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Devono in ogni caso essere impiegati materiali e tecnologie coerenti con le esigenze di conservazione edilizia ed ambientale.

E' compreso il frazionamento in più unità di una unità funzionale 'preesistente, se effettuato con opere non riconducibili al ripristino di un assetto distributivo documentato come originario attraverso interventi di restauro.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

A) RISTRUTTURAZIONE D1

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, a condizione che non siano alterati i volumi e le superfici utili, con modifiche agli

elementi verticali non strutturali, e ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi interni ed esterni dell'edificio,

Comprende inoltre limitate modifiche del sistema delle finestrate sui prospetti motivati da esigenze di miglioramento delle condizioni di illuminazione/aerazione dei locali, purché sia garantito un congruo inserimento nel carattere espressivo delle fronti interessate.

B) RISTRUTTURAZIONE D2

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, a condizione che non siano alterati i volumi e le superfici utili, con le eccezioni di seguito descritte, con modifiche incidenti anche sugli elementi verticali strutturali, ferma restando la conservazione di caratteri architettonici e decorativi esterni dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione D2 non devono comunque comportare il rifacimento di più del 50% delle strutture perimetrali del manufatto edilizio; oltre tale limite gli interventi sono da considerarsi di demolizione e ricostruzione dell'intero manufatto.

I predetti interventi non possono comportare modifiche del volume complessivo del manufatto edilizio, eccezion fatta per il solo aumento derivante dalla possibilità di elevare la linea di gronda di non più di cm.30 per motivi tecnici adeguatamente documentati con certificato di tecnico abilitato ed ove ciò non sia vietato dai vigenti strumenti urbanistici.

La categoria d'intervento comprende, anche in deroga agli indici di fabbricabilità, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici:

- La costruzione, anche in deroga agli indici di fabbricabilità, di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, ove non presenti nel numero e dimensioni richiesti dalla vigente normativa in rapporto alla destinazione legittima dell'immobile al momento dell'entrata delle presenti norme, a condizione che:
 - si dimostri l'impraticabilità di soluzioni alternative ottenibili tramite modifiche interne;
 - siano previsti all'interno di un progetto unitario esteso all'intero edificio;
 - detti ampliamenti non interessino fronti di edifici rivolti verso la via pubblica;
 - non interessino edifici vincolati dagli strumenti urbanistici o da Leggi vigenti.
- Il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile purché non si costituiscano nuove unità immobiliari e comunque entro il limite massimo di cm.80 da misurarsi in gronda, senza variazioni di pendenza della copertura. In alternativa ed alle medesime condizioni è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio sottotetto, con la esclusione di solai aventi caratteristiche di interesse storico-architettonico, quali strutture voltate, solai lignei, soffitti decorati a pittura.
- I volumi tecnici di cui al successivo art.57.
- Le autorimesse pertinenziali di cui al successivo art.60.
- Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga agli indici di fabbricabilità

Nella fattispecie è compreso il cambio di destinazione d'uso accompagnato da interventi edilizi interni, salvo che lo stesso sia accompagnato da opere rientranti nelle successive tipologie di interventi. Non è compreso invece "il mutamento di destinazione d'uso senza opere"; qualora nei 5 anni precedenti all'attestazione di

conformità di cui all'art.4 , 1° comma, lett. e) L.R.52/99 o comunque nei 5 anni precedenti alla nuova utilizzazione dell'immobile siano state eseguite opere finalizzate alla nuova destinazione, l'intervento dovrà considerarsi a tutti gli effetti "cambio di destinazione d'uso con opere".

C) RISTRUTTURAZIONE D3

Comprende opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino alla svuotamento dell'involucro edilizio.

In particolare comprende sia un diverso posizionamento che qualsiasi incremento del numero degli orizzontamenti all'interno dell'involucro edilizio, indipendentemente dalla destinazione dei piani soprastanti o sottostanti, nonché l'eliminazione di solai.

E' consentito variare numero e superficie delle unità funzionali. Deve comunque essere garantita la conservazione dell'immagine architettonica originale, senza che le aperture vengano interessate dalle nuove posizioni degli orizzontamenti, anche se posti in posizione arretrata.

E' compresa nell'intervento di ristrutturazione D3 la demolizione e l'accorpamento di volumi accessori nei limiti del 10% del volume complessivo oggetto di ristrutturazione, finalizzati al soddisfacimento delle esigenze funzionali, igieniche e di miglioramento ambientale ed architettonico.,

D) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FEDELE

La ristrutturazione comprende anche l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione "com'era dov'era" del fabbricato o di parti sostanziali dello stesso, realizzata con identici materiali, nei limiti della sagoma geometrica e della sagoma urbanistica.

La fattibilità di detto intervento è consentita solo quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate con certificazione di tecnico abilitato, non consentano interventi compresi nelle altre categorie di intervento.

Demolizione e ricostruzione tipologia A)

La tipologia A) comprende gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione senza aumento del numero e della posizione degli orizzontamenti. della superficie utile e/o del volume delle singole unità immobiliari o del numero delle stesse, e/o variazione di destinazione d'uso.

Demolizione e ricostruzione tipologia B)

La tipologia B) comprende gli interventi che, pur avendo le caratteristiche della demolizione e fedele ricostruzione secondo la definizione generale, prevedono aumento del numero e della posizione degli orizzontamenti. della superficie utile e/o del volume delle singole unità immobiliari o del numero delle stesse, e/o variazione di destinazione d'uso.

E' consentita la variazione di prospetto e la modifica della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un migliore inserimento del fabbricato nel contesto.

Tale tipologia consente limitate variazioni della sagoma quando tali variazioni sono rese obbligatorie da norme igieniche e tecniche, determinate da Leggi e norme vigenti non derogabili in relazione alla destinazione d'uso legittima, o resa legittima con concessione edilizia a sanatoria, purché non contrastino con le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Art. 2.2.5.- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si articolano in:

- a) Interventi di demolizione e ricostruzione, parziale o totale, di un singolo edificio, con diverso esito planovolumetrico, nei limiti della volumetria e delle superfici indicate dalle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G., fatte salve le specifiche di seguito espresse. Non si intende Ristrutturazione Urbanistica la demolizione di edifici esistenti e la ricostruzione all'interno degli indici e delle destinazioni di piano senza modifiche della configurazione dei lotti. In tal caso l'intervento si configura come nuova edificazione.
- b) Le opere rivolte alla sostituzione ed alla modifica del tessuto edilizio ed urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parti di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico ed ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

Lo strumento urbanistico disciplina l'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica sul territorio definendo parametri dimensionali e standard urbanistici ed edilizi.

Gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzare nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura esterni (intonaci, infissi, manti di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificio storico e dell'ambiente circostante.

In ogni caso devono essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue ed ogni elemento che determini disordine visivo.

PARTE II – NORME GENERALI

ART.3 – COLLEGIO DI ESPERTI

A decorrere dalla data di approvazione del presente Regolamento, le disposizioni che attribuiscono le competenze alla Commissione Edilizia Integrata devono intendersi attribuite al Collegio di esperti di cui al presente articolo.

ART. 3.1 – COMPITI DEL COLLEGIO

Il Collegio di Esperti è l'organo preposto ad esprimere il parere sulle istanze per interventi ricadenti in zone soggetta ai vincoli di cui al D.Lgs. 29/10/99 n.490 per quanto concerne la materia sub delegata ai Comuni con l'art.2 della L.R. 2/11/79 n.52 e della L.R. 19/4/93 n.24.

Il collegio si esprime sulla compatibilità paesaggistica degli interventi e deve essere sempre consultato per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99 nonché per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 164 dello stesso.

In merito alle ulteriori incombenze ed alle modalità di funzionamento, per quanto non precisato si dovrà fare riferimento alle disposizioni regionali di sub delega.

ART. 3.2 – COMPOSIZIONE E NOMINA

Il collegio è costituito da:

N. tre tecnici esperti in materia paesistica ed ambientale.	Aventi i requisiti di cui all'art.6 della L.R. 52/79
N.1 dipendente del Settore G.T. quale relatore delle pratiche.con funzioni di segretario	Senza diritto di voto

L'ufficio preposto dovrà pubblicare apposito Bando a cui potranno partecipare esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui all'art.6 della L.R. 52/79; il Bando dovrà essere obbligatoriamente pubblicato all'Albo dei Comuni contermini e trasmesso alla Sovrintendenza di Pisa, agli ordini professionali degli architetti, agronomi e forestali, geologi della Provincia. Tra coloro, in possesso dei requisiti di Legge, che avranno presentato domanda corredata da apposito curriculum vitae, il Consiglio Comunale nominerà, con voto limitato a due, i tre membri del Collegio.

ART. 3.3 – DURATA E FUNZIONAMENTO

I membri restano in carica tre anni e non possono essere rieletti nel triennio successivo.

Saranno considerati dimissionari i membri che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive.

In caso di rinuncia o dimissione di un membro esso dovrà essere sostituito con la stessa procedura della nomina del rinunciatario o dimissionario, entro 30 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissioni.

Non possono far parte del Collegio i dipendenti dell'Amm.ne Com.le e non possono far parte contemporaneamente dello stesso i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.

La seduta è ritenuta valida quando siano presenti almeno due dei membri del Collegio.

Il collegio esprime a maggioranza il parere di competenza.

Nel caso di interventi soggetti anche al parere della Commissione Tecnica di cui al successivo art.4, le pratiche sono esaminate congiuntamente; il collegio di esperti esprime un parere distinto da quello della Commissione Tecnica.

ART.4 - COMMISSIONE TECNICA

Al fine di garantire la uniforme e univoca applicazione delle norme del Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico e di ogni altra norma che incida sull'attività urbanistica o edilizia, è istituita una Commissione Tecnica cui il Responsabile del procedimento ha facoltà o deve sottoporre, secondo quanto previsto ai successivi artt. 4.1.1 e 4.1.2, i progetti di propria competenza prima di formulare la proposta di accoglimento o diniego dell'istanza.

Il ricorso alla Commissione Tecnica non deve in nessun caso comportare appesantimento del procedimento.

L'obbligatorietà del parere della Commissione Tecnica non si applica nel caso in cui la Commissione stessa non si esprima entro i 60 giorni previsti dal comma 4 dell'art.7 della L.R. 52/99.

Il parere della Commissione Tecnica non è vincolante e non costituisce presunzione del rilascio di provvedimenti definitivi. Determinazioni difformi dal parere espressi possono essere assunti dandone comunque adeguata motivazione.

A decorrere dalla data di approvazione del presente Regolamento, le disposizioni che attribuiscono le competenze alla Commissione Edilizia devono intendersi attribuite alla Commissione Tecnica di cui al presente articolo.

ART.4.1 – COMPITI

La Commissione Tecnica è l'organo tecnico consultivo comunale per l'esame delle pratiche edilizie ed urbanistiche e si esprime :

- sulla compatibilità architettonica, urbanistica ed ambientale degli interventi con il contesto in cui sono destinati ad inserirsi, nonché sulla loro qualità formale, funzionale e tecnologica.
- Sulle problematiche relative all'attività ed alla disciplina edilizia ed urbanistica d'interesse comunale.

La Commissione è chiamata ad esprimere anche pareri preventivi ai sensi dell'art.10 del Regolamento.

Secondo la tipologia di intervento sui quali la Commissione Tecnica è chiamata ad esprimersi, il parere della stessa è obbligatorio o facoltativo.

Art. 4.1.1. - PARERE OBBLIGATORIO

La Commissione Tecnica è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio, ma non vincolante, relativamente a :

- Piani urbanistici.
- Regolamenti edilizi ed urbanistici.
- Piani particolareggiati di iniziativa privata e pubblica.
- Piani di recupero.
- Richieste di concessione per esecuzione di opere di urbanizzazione di nuovi insediamenti.
- Nuove costruzioni o nuovi impianti di particolare interesse urbanistico, architettonico, ambientale.
- Ristrutturazioni urbanistiche.
- Cave.
- Ripristini ambientali.
- Lavori comportanti modifiche del paesaggio e dell'ambiente ritenute di particolare interesse.
- Progetti di verifica o valutazione di impatto ambientale.
- Progetti inerenti fabbricati vincolati dalle seguenti Leggi:
 - D.Lgs. 490/99 Titolo I – Capo I;
 - D.Lgs. 490/99 Titolo II – Capo I, nei casi di interventi di cui all'art.151;
 - L.394/91;
 - L. 183/89 Titolo II - Capo II;
- Progetti inerenti fabbricati giudicati meritevoli di tutela in quanto:
 - Compresi nelle zone A , quando gli interventi comportino modifiche della sagoma o sostanziali modifiche dei prospetti;

Compresi negli elenchi di cui alla L.R. 59/80;
Individuati ai sensi dell'art.4 delle N.T.A. delle Varianti al PRG di cui alla L.R. 64/95.

- Varianti essenziali ai progetti di cui al presente articolo, revoche o annullamenti di concessioni relative agli stessi.
- Progetti che comportino deroghe rispetto alle prescrizioni di Regolamenti comunali o delle Norme Tecniche di attuazione.
- Problematiche relative all'attività edilizia ed urbanistica, quando il parere è richiesto da norme di P.R.G. o di Regolamento vigente.

Art. 4.1.2. - PARERE FACOLTATIVO

La Commissione tecnica è chiamata inoltre ad esprimere un parere consultivo relativamente ad interventi la cui valutazione richieda specifiche professionalità o comunque quando il Responsabile del procedimento o del provvedimento, con adeguata motivazione, riscontri la necessità di pareri collegiali in merito a tutti gli interventi non ricompresi nell'art. 4.1.1.

ART.4.2 – COMPOSIZIONE

La Commissione Tecnica è formata da:

1	Direttore del Settore , o suo delegato	Presidente
2	N.2 Dipendenti del Comune	Convocati dal D.d.S. per specifiche professionalità ritenute necessarie per l'espressione dei pareri all'O.d.g.
3	Gli esperti facenti parte del Collegio di cui all'art.3 in qualità di consulenti tecnici esterni	Potranno essere invitati su decisione del D.d.S. o del R.d.P. nei casi in cui specifiche professionalità siano ritenute necessarie per l'espressione dei pareri all'O.d.g.
4	n.1 dipendente del Settore, in qualità di relatore delle pratiche	Senza diritto di voto
5	l'assessore all'urbanistica	Senza diritto di voto

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante uno dei membri di cui ai punti 2 o 4.

ART.4.3 -FUNZIONAMENTO

Il Presidente può, sentito il parere dei Commissari, invitare alle sedute il progettista dell'opera in esame, per maggiori delucidazioni in merito. Nel caso di interventi soggetti al parere del Collegio di esperti di cui al precedente art.3, le pratiche sono esaminate congiuntamente secondo le procedure di cui all'art 3.3.

I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente della Commissione.

I componenti 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, del convivente anagrafico, dei parenti od affini entro il 3° grado.

I compensi ai membri del collegio ed ai membri di cui al punto 3 della Commissione Tecnica spetta, oltre al rimborso spese di viaggio, un gettone di presenza determinato dalla Giunta Comunale.

Art. 4.3.1.- VALIDITA' DELLE ADUNANZE

Per la validità delle adunanze della Commissione Tecnica chiamata ad esprimere il parere obbligatorio di cui al punto 4.1.1. devono intervenire almeno tre membri con diritto di voto di cui : il Direttore del Settore o suo delegato, e almeno due degli esperti di cui al punto 3.

Per la validità delle adunanze della Commissione Tecnica chiamata ad esprimere il parere facoltativo di cui al punto 4.1.2. devono intervenire almeno tre membri tra cui il Direttore del Settore o suo delegato; potranno essere invitati a partecipare, i membri di cui al punto 3 secondo le professionalità ritenute motivatamente necessarie dal Responsabile del procedimento o del provvedimento per l'esame delle singole pratiche all'O.d.G.

ART.5 - PROCEDURE PER LE ADUNANZE DEL COLLEGIO E DELLA COMMISSIONE TECNICA.

Sia il collegio che la Commissione Tecnica si riuniscono di norma una volta al mese, e comunque ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno.

Per le funzioni inerenti la formazione dell'O.d.G., la verbalizzazione dei pareri e la loro pubblicazione, il Segretario verbalizzante ha la veste di Responsabile del sub procedimento ai sensi dell'art.4 della L. 7/8/90 n.241.

ART. 5.1 – ORDINE DEL GIORNO

L'O.d.G. dei lavori del Collegio e della Commissione Tecnica viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione delle pratiche, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse. Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti. Ogni qualvolta ciò avvenga, nell'ordine del giorno dovrà essere debitamente evidenziata la modifica , specificando le motivazioni che la giustificano.

Si ritengono ragioni motivate:

- procedure di sfratto
- minaccia di crollo o dissesto
- situazioni suscettibili di produrre documentabili disagi di analoga entità.

All'O.d.G. comunicato ai sensi del successivo articolo potranno essere inserite solo le pratiche pervenute al protocollo generale del Comune almeno cinque (5) giorni prima della riunione e comunque già istruite dal Tecnico incaricato.

ART. 5.2 - CONVOCAZIONE

Le riunioni del Collegio e della Commissione Tecnica chiamata ad esprimere pareri obbligatori sono convocate, dal Segretario di detti organismi su proposta del Direttore del Settore, per scritto, a mezzo posta o fax, con almeno tre (3) giorni di anticipo. L'invito, salvo casi eccezionali, deve riportare l'elenco degli argomenti all'O.d.g.

Saranno invitati alle riunioni della Commissione Tecnica chiamata ad esprimere pareri obbligatori:

- i componenti interni di cui al punto 2, quando ritenuti necessari;
- gli esperti di cui al punto 3;
- l'assessore all'urbanistica.

Saranno inviatati alle riunioni della Commissione tecnica chiamata ad esprimere pareri facoltativi:

- i componenti interni al settore di cui al punto 2, convocati dal D.d.S. per specifiche professionalità ritenute necessarie per l'espressione dei pareri all'O.d.g.;
- l'assessore all'urbanistica;
- singoli componenti di cui ai punti 3 su decisione del D.d.S. o del R.d.P. nei casi in cui specifiche professionalità siano ritenute necessarie per l'espressione dei pareri all'O.d.G.

ART. 5.3. – VERBALI E PUBBLICITA'

Di ciascuna seduta del Collegio e della Commissione Tecnica viene redatto verbale a cura del Segretario degli organismi stessi.

I verbali dovranno contenere il numero progressivo del parere espresso e devono essere firmati da tutti i componenti.

Nei verbali deve essere dato atto dei pareri contrari, e quelli che contengono prescrizioni devono essere adeguatamente motivati; nel caso di riesame di pratica a seguito di integrazioni conseguenti a prescrizioni della Commissione Edilizia, non possono essere dettate ulteriori prescrizioni o espresso parere contrario se quanto presentato è conforme a quanto richiesto.

I verbali dovranno essere pubblicati entro i tre giorni successivi alla seduta; comunque ne sarà consentito l'accesso ai sensi delle norme vigenti.

Nello stesso termine, il segretario appone sui progetti la dicitura "esaminato dal Collegio di Esperti....." "esaminato dalla Commissione Tecnica..." completando con il numero del verbale, la data e la firma.

PARTE III – NORME PROCEDURALI

TITOLO I – AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

ART.6 – OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

E' subordinata al preventivo rilascio della Concessione Edilizia ogni attività e la realizzazione o la posa in opera di qualsiasi manufatto che, anche se facilmente smontabile ed indipendentemente dai materiali usati e dalla tecnica costruttiva impiegata, sia teso a soddisfare interessi tendenzialmente stabili nel tempo, sia continuativi, sia stagionali ma ricorrenti, e produca una modificazione urbanistica od edilizia dello stato dei luoghi.

Sono fatte salve le disposizioni di legge relative alle opere soggette a Denuncia di Inizio Attività ed a autorizzazione nonchè quelle assoggettate specificatamente ad altre procedure autorizzative ed in particolare le opere di cui ai successivi artt.7-8-9-10.

E' necessaria la concessione edilizia per tutti gli interventi previsti dall'art.3 della L.R. 52/99.

Fatta salva la disposizione generale ed a puro titolo esemplificativo sono soggette a concessione edilizia :

- a) Postazioni sonda per l'estrazione delle risorse endogene e relative opere accessorie (acquedotti, vapordotti, etc.)
- b) Costruzione e modifica di impianti sportivi e ricreativi, piscine, campi da tennis, etc. anche ad uso privato.
- c) Muri di sostegno di altezza superiore a mt. 1,50.
- d) Ripristini ambientali, costruzione e modifica di viabilità : privata, vicinale, di bonifica, antincendio, opere di miglioramento ambientale e sistemazione di terreni non connesse alla conduzione agricola e con esclusione delle sistemazioni esterne di cui all'art.58 del presente Regolamento.
- e) Abbattimento di alberi di valore monumentale o in complessi alberati.
- f) Strutture pressostatiche o tensostatiche, anche se coperte con materiale rimovibile stagionalmente.
- g) Box, container, roulotte e case mobili anche se regolarmente immatricolate, quando l'utilizzazione di servizi di rete, ovvero la dotazione di scarichi, o la prolungata permanenza nel tempo ne configuri la non precarietà.

ART.7 – OPERE SOGGETTE AD ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Sono sottoposti ad attestazione di conformità con le vigenti norme degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, delle salvaguardie regionali, provinciali

e comunali le opere di cui all'art.4 - 1° e 2° comma della L.R. 52/99, con le seguenti precisazioni:

1. Comma 1 lett. c) "Recinzioni con fondazioni continue ed i muri di cinta" - Recinzioni di tipo stabile, costituite da muri, plinti, cordoli con eventuale sovrastante rete o altri materiali; completamento o modifica di tali recinzioni con posa in opera di cancelli etc. Sono escluse le recinzioni di cui al successivo art.9 lett.k)
2. Comma 1 lett. d) "Le opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati". Sono da considerare opere pertinenziali:
 - a) i volumi tecnici di cui all'art.57 del presente Regolamento e quelli indispensabili per impianti tecnologici (alloggiamenti pompe, contatori, etc). purchè dalla documentazione redatta da tecnico abilitato risultino motivate e giustificate le necessità tecniche e le dimensioni, che dovranno essere quelle strettamente necessarie a contenere l'impianto.
 - b) Le opere di sistemazione esterne di cui all'art.58 del Regolamento edilizio. Per essere considerate a tutti gli effetti pertinenze, tali opere dovranno essere realizzate nel lotto catastale di pertinenza di immobili esistenti o di nuova costruzione sia nelle aree urbane che extraurbane; nelle aree extraurbane gli interventi, per essere considerati di pertinenza del fabbricato principale devono essere compresi entro un raggio di 30 mt. dallo stesso; per gli immobili non a carattere residenziale, deve essere dimostrato il carattere pertinenziale rispetto all'immobile principale.
 - c) Impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti di cui al 1° e 2° comma dell'art.61 del presente Regolamento.
 - d) I parcheggi di cui all'art.60/1 del presente Regolamento.
 - e) Tettoie ed altri elementi decorativi non situati in luoghi pubblici o prospicienti luoghi pubblici.
 - f) Infissi e controinfissi.
3. Comma 1 lett. e) "I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi previsti dalla L.R. 39/94".
Per mutamenti di destinazione d'uso si intendono i passaggi da una all'altra delle categorie indicate dall'art.4 della L.R. 39/94.
Sono esclusi i cambi di destinazione d'uso senza opere di cui al successivo art.9.
4. Comma 1° lett. g) "Le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso".
Non si ha trasformazione permanente del suolo quando non vengono eseguite movimentazioni di terra, regimazioni acque e non siano realizzati piani per il movimento o per il deposito dei materiali. Tali occupazioni non possono superare un periodo di mesi 6.
Le merci ed i materiali non possono configurarsi in rifiuti o materiali assimilabili: tale materia è normata dal "Decreto Ronchi".
5. Comma 2° lett. d) "Interventi di ristrutturazione edilizia"
 - p.1) "Demolizione e fedele ricostruzione..."- E' escluso l'intervento di demolizione e ricostruzione fedele di tipologia B) di cui all'art. 2.2.4. del presente Regolamento per il quale è necessario il rilascio di concessione edilizia.
 - p.2) "Demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione..." – La tipologia di intervento è individuata all'art.2.2.4 "ristrutturazione D3" del presente Regolamento.

Sono inoltre soggette ad attestazione di conformità:

6. Nuova costruzione di balconi, ballatoi, scale esterne e di sicurezza, quando abbiano caratteristiche che non incidano sulla superficie coperta ai sensi dell'art.59 del presente Regolamento.
7. Impianti tecnologici pubblici, realizzati dagli Enti competenti, che non comportino trasformazione in via permanente del suolo inedificato, purchè non ricadenti su suolo pubblico.

ART.8 – OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Sono subordinati ad autorizzazione edilizia gli interventi di cui al precedente art. 7 del presente Regolamento, ove sussista anche una sola delle condizioni di cui all'art.4 comma 5 della L.R. 52/99, con le seguenti precisazioni:

Let. F. – “Immobili che, pur non essendo compresi tra quelli di cui alle lett. a) b) c) e), siano giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale architettonico od estetico”.

Sono compresi gli immobili inseriti negli elenchi redatti ai sensi della L.R.10/79 e 59/80 e gli immobili individuati ai sensi dell'art.4 delle N:TA delle Varianti al PRG di cui alla L.R.64/95.

E' inoltre necessaria l'autorizzazione edilizia per tutte le opere che siano situate in luoghi pubblici o prospicienti luoghi pubblici se non già indicate soggette a concessione edilizia.

A puro titolo esemplificativo sono soggette ad autorizzazione edilizia:

- a) Installazione, realizzazione o modifica di vetrine, insegne, bacheche, cartelli pubblicitari o di indicazione permanenti, tende aggettanti, tettoie, impianti di illuminazione esterna di carattere permanente.
- b) Costruzione, collocazione e trasformazione di arredo urbano ed opere decorative in genere;
- c) allestimento di spazi pubblici in concessione stagionale o permanente con elementi fissi.
- d) Costruzione o modifica di pavimentazioni dei marciapiedi, dei portici, dei passi carrabili ad uso pubblico.
- e) Installazione o modifica di impianti tecnologici costituenti pertinenze ai sensi del precedente art.7.
- h) Nuove costruzioni, ampliamenti di chioschi, edicole, padiglioni e altre strutture fisse su aree pubbliche.

Sono infine soggetti ad autorizzazione gli interventi che specifica disciplina legislativa o normativa regolamentare, sottoponga a detto atto abilitante. A titolo esemplificativo:

- installazione di strutture a carattere precario o temporaneo di cui all'art.63 del Regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione delle varianti al PRG di cui alla L.R. 64/95.
- Interventi ed impianti relativi all'attività estrattiva in conformità a quanto previsto dalla L.R. 78/98.
- Installazione o modifica, anche solo radioelettrica, degli impianti di telefonia mobile e di quelli radiotelevisivi in conformità alla normativa vigente in materia di radiocomunicazioni.

ART.9 – OPERE NON SOGGETTE AI PROVVEDIMENTI DI CUI AI PRECEDENTI ARTT.6,7,8.

Potranno essere realizzate in assenza di concessione, autorizzazione o DIA:

- a) Opere di manutenzione ordinaria di cui all'art.2.2.1 del Regolamento
- b) opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art.54 del D.Lgs. 267/00, limitatamente alle opere ingiunte.
- c) Le opere pubbliche dei Comuni, anche se realizzate da Enti Gestori, della Provincia e della Comunità Montana; l'atto con il quale il progetto esecutivo è approvato e l'opera è autorizzata secondo le modalità previste dalla L.109/94 ha i medesimi effetti della concessione edilizia. L'Ente pubblico competente, diverso dal Comune deve comunque richiedere l'accertamento di conformità agli strumenti urbanistici ed al Regolamento edilizio al Comune.
- d) esecuzione di opere in ottemperanza ad un provvedimento di repressione di un abuso edilizio.
- e) Opere e installazioni di segnaletica stradale orizzontale e verticale in applicazione del Codice della Strada nonché elementi a corredo per la sicurezza stradale.
- f) Opere di reinterro e scavo connesse alla conduzione di fondi agricoli fatti salvi i nullaosta di altri Enti competenti in materia previsti dalla legislazione vigente.

Potranno essere realizzate in assenza dei succitati provvedimenti, ma previa comunicazione al Comune:

- g) Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, così come definito dall'art.2.2.4 lettera B) del Regolamento; è ammesso solo nei casi in cui la nuova destinazione sia conforme a quella prevista dallo strumento urbanistico nelle singole zone, sia dimostrata l'esistenza degli spazi a parcheggio e comunque siano rispettate tutte le norme igienico sanitarie e legislative relative alla specifica destinazione, atte a conseguire l'abitabilità/agibilità. L'adeguamento alle normative per la nuova destinazione costituisce esecuzione di opere.
- h) I manufatti precari di cui al comma 12 dell'art.3 della L.R. 64/95, le serre di cui al comma 13 dello stesso articolo, le pergole strettamente connesse all'attività agricola.
- i) Opere temporanee di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico
- j) Le recinzioni realizzate unicamente con siepi, con pali in legno o ferro e rete a maglia sciolta, con legno tipo staccionata, senza fondazioni purché conformi alle norme di PRG e del presente Regolamento.

ART.10 – INTERVENTI SOGGETTI A PARERI DEL COMUNE

Sono soggette all'ottenimento del parere preventivo del Comune, tutte le opere per le quali è previsto dalla legislazione vigente il rilascio dell'atto abilitante da parte di altri Enti, previo parere di conformità agli strumenti urbanistici del Comune.

A titolo esemplificativo:

- Opere di cui all'art.81 del D.P.R. 616/77
- Progetti relativi a procedure di verifica o di valutazione di impatto ambientale di competenza della Regione o della Provincia di cui alla L.R. 79/98
- Emissioni in atmosfera ai sensi dell'art.7 del DPR 24/5/88 n.203.

Sono inoltre soggetti al parere preventivo del Comune, tutti gli interventi, fattibili con D.I.A. che siano subordinati a concessione di deroghe alle norme vigenti (a titolo esemplificativo: deroghe previste dalla L.R. 76/94 per gli interventi agrituristici).

Art.16 – PROVVEDIMENTI DEFINITIVI RELATIVI A CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI.

Entro 15 giorni dalla proposta del Responsabile del procedimento di cui al comma 4 dell'art.7 della L.R. 52/99, l'Autorità competente emanerà uno dei seguenti provvedimenti conclusivi:

- Diniego motivato;
- Rilascio della Concessione o della Autorizzazione.

Dell'adozione dei suddetti provvedimenti sarà data comunicazione all'interessato con Raccomandata R.R..

In relazione al rilascio della concessione o dell'autorizzazione, contestualmente alla comunicazione del rilascio stesso, saranno comunicati agli interessati:

1. L'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto stabilito dal Comune con apposito atto ai sensi del Titolo IV della L.R.T.n.52/99;
2. Il termine entro il quale devono avere inizio i lavori nonché il termine per l'ultimazione degli stessi
3. L'eventuale indicazione e l'importo di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente ovvero le disposizioni di legge per le quali non è dovuto il versamento degli oneri;
4. L'entità e le modalità di versamento del contributo sul costo di costruzione;
5. Le prescrizioni speciali relative all'intervento;
6. I termini e gli eventuali adempimenti necessari per il ritiro dell'atto;
7. La precisazione che detta comunicazione non costituisce titolo per l'inizio dei lavori e che i trasgressori incorreranno nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

All'atto di concessione e di autorizzazione edilizia è allegato il FOGLIO DI PRESCRIZIONI GENERALI E SPECIALI che deve essere sottoscritto dal concessionario al momento del ritiro della concessione edilizia stessa.

Dell'avvenuto rilascio dell'atto viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di QUINDICI giorni consecutivi.

La concessione o l'autorizzazione edilizia deve essere ritirata dal richiedente o dall'avente causa entro 180 giorni dalla data di notifica del rilascio. Trascorso tale termine la richiesta verrà archiviata e conseguentemente per realizzare eventuali interventi dovrà essere presentata nuova istanza.

Il ricorso ai provvedimenti adottati è attuabile nei termini di legge.

PARTE V – DEFINIZIONI GENERALI

ELEMENTI E PARAMETRI URBANISTICI

ART.50 – INDICI

ART. 50.1 - RAPPORTO DI COPERTURA

Per rapporto di copertura RC si intende , espresso in percentuale, il quoziente tra la superficie coperta (SC) dei fabbricati esistenti e di quelli da costruire e la superficie fondiaria di pertinenza(SF):

$$RC = SC/SF$$

Art.50.2 - INDICI DI FABBRICABILITA'

Art.50.2.1 – INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (IF)

Per indice di fabbricabilità fondiario (IF) s'intende il numero dei metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria di pertinenza (SF):

$$IF = V/SF$$

Art.50.2.2 – INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (IT)

Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il volume massimo costruibile su una parte del territorio, sottoposta ad intervento urbanistico; esso esprime, per ciascuna zona omogenea fissata dallo strumento urbanistico, il numero dei metri cubi che possono costruirsi per ogni unità di superficie territoriale.

Art.50. 3 -INDICE DI PIANTUMAZIONE (IP)

L'indice di piantumazione IP indica il numero di alberi di alto fusto che devono essere messi a dimora per mq. di superficie del lotto non coperto

$$IP = \text{Numero alberi} / \text{SF scoperta}$$

ART.51 - SUPERFICI

Art.51.1 – SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA (SF)

La superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici è, ai fini della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione. Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

Qualsiasi superficie che alla data del 18/6/93, data di adozione del Regolamento edilizio, era già di pertinenza di costruzioni esistenti od autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare, per i fabbricati esistenti od autorizzati, gli indici e le prescrizioni di zona.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non a cavallo di spazi od aree pubbliche e/o di uso collettivo.

Le aree viarie private non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente. Sono escluse dalla superficie fondiaria di pertinenza le sedi viarie, i marciapiedi, e qualsiasi altra area ad uso pubblico.

Nella superficie fondiaria di pertinenza possono essere comprese aree di altra proprietà, contigue ed aventi identica destinazione urbanistica, purché, con regolare atto pubblico registrato e trascritto, le suddette aree contigue siano gravate da servitù "non aedificandi" a favore del lotto interessato che viene a conseguire il relativo incremento di indici.

Per il territorio extraurbano valgono le seguenti disposizioni:

- per le proprietà di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quelle previste dalla legislazione vigente, la superficie fondiaria di pertinenza è la superficie del fondo agricolo così come individuato dalle vigenti disposizioni legislative.
- Per le proprietà non aventi le caratteristiche di cui al precedente punto, l'area di pertinenza degli edifici è quella individuata in sede progettuale, necessaria per la realizzazione dei fabbricati e di tutti gli accessori e sistemazioni esterne connesse agli edifici esistenti o da costruire. Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

Art.51.2 – SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

La superficie territoriale è la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al netto di eventuali fasce di rispetto ed al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato.

Art.51.3 – SUPERFICIE COPERTA (SC)

La superficie coperta di un fabbricato è l'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di tutti gli elementi perimetrali di un manufatto edilizio, compresi quelli dei suoi aggetti, esclusi quelli senza sovrastanti corpi chiusi e con sbalzo non superiore a mt.1,50 (balconi, aggetti ornamentali, etc.) Ai fini della

esclusione o parziale esclusione dal calcolo della superficie scoperta si fa riferimento a quanto previsto dagli artt. 57, 58, 59 del presente Regolamento.

Per i manufatti realizzati con le tecniche proprie dell'impiantistica industriale (quali impianti tecnologici scoperti, nastri trasportatori e simili) la superficie coperta è comunque data dalla loro proiezione sul piano orizzontale.

Art.51.4.– SUPERFICIE OCCUPATA

Si intende la superficie coperta aumentata dell'eventuale quota di interrato, eccedente la superficie coperta, .e di quanto previsto dai successivi artt. 57,58,59, 62 del presente Regolamento,

La superficie occupata non può eccedere i due terzi della superficie del lotto di pertinenza.

Art.51.5 - SUPERFICIE PERMEABILE

E' definita superficie permeabile ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti e le superfici a parcheggio purché inghiaiate o realizzate con pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche; tali pavimentazioni non potranno comunque eccedere il 50% della superficie permeabile che deve essere garantita.

ELEMENTI E PARAMETRI EDILIZI

ART.52 - DISTANZE

ART.52.1 – DISTANZE DAI CONFINI E TRA I MANUFATTI

Art. 52.1.1 – Distanza dai confini

Per distanza minima dai confini s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato, ivi comprese le parti interrate, ed il confine prospiciente.

La distanza minima dai confini potrà essere variata, rispetto a quella prescritta dagli strumenti urbanistici, solamente quando tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra fabbricati e tra pareti finestrate.

E' ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate solamente quando tra i confinanti si stabilisca un convenzione come previsto al precedente comma.

Art.52.1.2 – Distanza tra fabbricati e pareti finestrate

Per distanza tra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato o di parti di esso e l'edificio prospiciente.

Per distanza tra pareti finestrate si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente due pareti prospicienti di cui almeno una finestrata.

L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte; non opera, invece, quando le costruzioni, pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante; tale disposizione si intende valevole anche nei caso di sopraelevazione dell'edificio esistente.

E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

Art.52.1.3 – Distanze per i manufatti totalmente interrati

Non opera l'obbligo delle distanze prescritte per i manufatti totalmente interrati, purché non sporgano, anche solo parzialmente, dal terreno.

Dovrà essere comunque garantita la distanza minima di mt. 2,00 dal confine.

Art.52.1.4 – Esclusione di elementi nel calcolo delle distanze

Sono esclusi, ai fini della misurazione delle distanze prescritte dagli strumenti urbanistici vigenti

- gli aggetti di copertura degli edifici e gli elementi decorativi;
- i balconi, le tettoie, i ballatoi e le scale esterne a sbalzo, non aggettanti oltre mt. 1,50;
- le scale di sicurezza,
- le terrazze
- quanto previsto dagli artt. 57, 58, 62 del presente Regolamento.

Sono fatte salve le prescrizioni più restrittive richiamate dalle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici.

Per quanto non espressamente richiamato si fa riferimento alle distanze prescritte dal Codice Civile e dal D.M. 2/4/68 n.1444.

ART.52.2 – DISTANZA DALLE STRADE

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (così come considerato all'art.52.1) ed il ciglio della strada come definito dalle Leggi vigenti. La sede stradale va considerata anche in riferimento alle eventuali previsioni degli strumenti urbanistici.

Nei centri abitati, ove non diversamente regolamentato dalle N.T.A. del P.R.G., la distanza dalla strada dovrà essere corrispondente a quella prevista per la distanza tra i fabbricati dall'art.9 del D.L. 2/4/68 n.1444, e precisamente:

- M. 5 per strade di larghezza inferiore a m. 7
- Ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m.7 e m.15
- Ml.10 per strade di larghezza superiore a ml.15.

ART.53 – SUPERFICI

Art.53.1 – SUPERFICIE UTILE (SU)

La Superficie utile è la sommatoria delle superfici dei vani abitabili o agibili, e relativi accessori, ove si svolgono le attività fondamentali inerenti la utilizzazione dei manufatti edilizi. Tale superficie è misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Costituiscono S.U. le scale o l'ascensore non racchiusi in vani autonomi ma si trovino nell'ambito di vani più ampi e articolati le cui superfici costituiscano superfici utili, come nei casi di scale monumentali e di scale e ascensori a giorno su spazi di ritrovo o abitabili.

Costituiscono inoltre S.U. i vani accessori comunicanti con l'unità principale ed aventi altezza anche parzialmente superiore a mt. 2,20, come mansarde, soppalchi, taverne, verande e simili.

Art. 53.2 .SUPERFICIE PER SERVIZI E ACCESSORI (SNR)

Le superfici per servizi e accessori è la sommatoria delle superfici aventi funzioni di servizio alle attività fondamentali inerenti la utilizzazione dei manufatti. Essa è costituita da:

- a) Locali per impianti tecnologici , quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia e simili ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati.
- b) Cantine , soffitte o sottotetti ed altri locali a servizio delle residenze
- c) I vani scala o ascensore quando non abbiano le caratteristiche previste per essere considerati S.U.
- d) Autorimesse singole o collettive di pertinenza di fabbricati.
- e) Androni di ingresso, porticati ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari.
- f) Logge, balconi, terrazze e simili

Art. 53.3 SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

E' la sommatoria della Superficie Utile e del 60% della Superficie Non Residenziale:

$$SC = SU + SNR \times 60/100$$

Art. 53.4 SUPERFICIE LORDA (SL)

E' la sommatoria delle superfici di solaio dei piani utilizzabili di un fabbricato al lordo degli ingombri murari.

ART.53.5 – SUPERFICIE DI CALPESTIO

Per superficie di calpestio si intende la superficie complessiva così come definita al precedente art. 53.3.

ART.54 - ALTEZZA

Art.54.1 Altezza degli edifici

L'altezza dei fabbricati è il segmento di linea verticale compreso tra la quota di marciapiede della strada in fregio alla quale il fabbricato è collocato e l'intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso del solaio di copertura (misurata in corrispondenza del fronte esterno del muro perimetrale dell'edificio come da schema A dell'art.56)

Nel caso di fabbricato arretrati rispetto al marciapiede stradale, si assume come riferimento per il computo dell'altezza la quota del terreno o del marciapiede circostante il fabbricato, purché non superiore di più di 5 cm. per ogni metro di distanza dal confine stradale rispetto alla quota del marciapiede, fatta salva la condizione di terreno naturale in pendio. Nel caso in cui la quota del marciapiede non sia stata fissata, l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota stabilita dal Servizio Comunale competente.

Nel caso di terreni naturali in pendio l'altezza è data dalla media delle altezze del fronte a valle e del fronte a monte dell'edificio:

$$(H1 + H2) / 2$$

(vedi Schema D art.56)

Se il fabbricato presenta una articolazione volumetrica che dà luogo a valori diversi dell'altezza, si assume come altezza del fabbricato il massimo dei valori, anche agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi dal perimetro del fabbricato. Non sono computati nell'altezza i volumi tecnici.

Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 33% o che presentino una differenza di quota superiore o uguale a mt. 2,40 tra la quota di gronda e la quota di colmo, si assume come altezza del fabbricato l'altezza media aritmetica tra l'altezza in gronda e l'altezza al colmo (schema B art.56)

Art.54.2 - ALTEZZA DEI VANI ABITABILI

L'altezza dei vani, ai fini della loro abitabilità, è misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura del vano.

Nel caso che il pavimento presenti dislivelli, si fa riferimento alla quota più elevata se questa eccede il 20% della superficie del vano. Nel caso che il soffitto presenti

abbassamenti, si fa riferimento alla quota di intradosso della parte più bassa se questa eccede il 10% della superficie del vano. Nel caso di solai con struttura in legno la quota di riferimento deve essere considerata all'intradosso del travicello. Nel caso di coperture a volta, l'altezza del vano è quella corrispondente alla media geometrica delle altezze misurate secondo la sezione minore. Nel caso di strutture di copertura inclinata il riferimento è l'altezza media. Sono esclusi dalla presente definizione i vani esistenti la cui destinazione abitativa è legittimamente riconosciuta anche con concessione a sanatoria ex.art.35 della L. 47/85 e successive modificazioni.

Art.55 - PIANI

Art.55.1 - PIANO DI UN EDIFICIO

Lo spazio di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo. Il numero di piani di un edificio è determinato partendo dal piano di posa dell'edificio stesso, quindi comprendendo anche gli eventuali piani interrati o seminterrati.

Art. 55.2 – PIANO INTERRATO

Per piano interrato si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, sia rispetto all'andamento naturale del terreno, sia rispetto all'andamento del terreno di progetto.

ART.55.3 – PIANO SOTTOTETTO

E' l'ultimo piano di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo. Fermo restando quanto previsto dall'art.53, sono escluse dal calcolo delle S.N.R. le soffitte non praticabili e quelle avente altezza media inferiore a mt. 1,50.

Art.56 - VOLUME

Il volume di un fabbricato è il volume di esso, misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza di riferimento del fabbricato (schema A)

- Nel caso di copertura inclinata, con le caratteristiche di cui all'ultimo comma dell'art.54.1, la volumetria è corrispondente alla superficie lorda per l'altezza calcolata come indicato dallo stesso comma (schema B)
- Nel caso che il fabbricato abbia superfici diverse ai vari piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria dei prodotti delle superfici coperte dei vari corpi di altezza diversa per le relative altezze (schema C)
- Nel caso il fabbricato sia dotato di volumi realizzati al di sopra della falda dei tetti, questi saranno conteggiati secondo i criteri generali sopraindicati (schema D)

- In presenza di porzioni seminterrate ai fini del volume si computa la porzione fuori terra riferita al piano di campagna originaria o al nuovo livello del terreno nel caso questo sia stato abbassato rispetto alla quota originale che deve risultare dai grafici di progetto. La volumetria (Schema E) sarà così calcolata:
 - a) Si determina l'altezza virtuale del piano seminterrato :

$$HV = S/P$$

Dove:

S = somma delle superfici delle pareti del piano o dei piani seminterrati che fuoriescono dal terreno (piano di campagna originario o nuovo livello del terreno in caso di sbancamento) fino all'estradosso del solaio sovrastante.

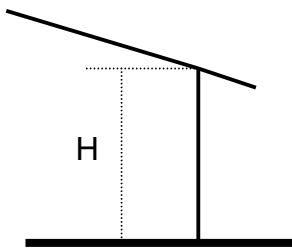
P = perimetro totale lordo del piano seminterrato.

b) si calcola il volume conseguente ottenuto come il prodotto della superficie lorda dello stesso piano seminterrato per l'altezza virtuale come sopra determinata.

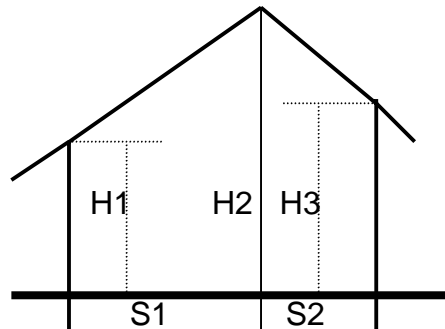
$$V = SL \times HV$$

Per le esclusioni parziali o totali dal computo della volumetria si fa espresso riferimento a quanto previsto ai successivi artt. 57, 58, 59 del presente Regolamento. Sono inoltre esclusi dal computo della volumetria, portici, logge e loggiati destinati ad uso pubblico con regolare atto pubblico, registrato e trascritto. Sono inoltre esclusi i volumi totalmente interrati secondo quanto indicato all'art.55.2.

SCHEMA A

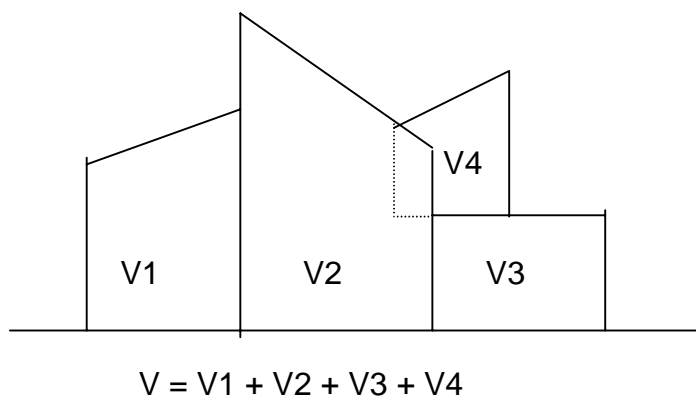


SCHEMA B

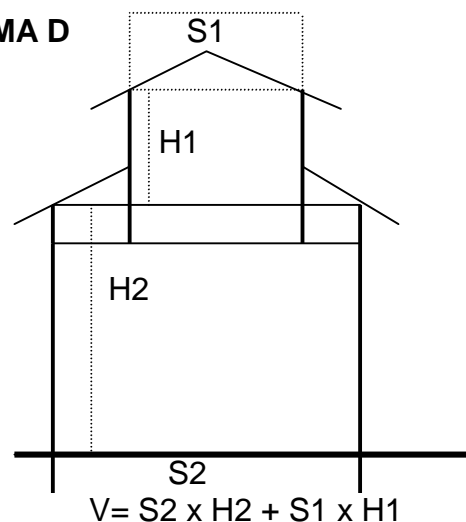


$$V = S1 \times (H1 + H2) / 2 + S2 \times (H2 + H3) / 2$$

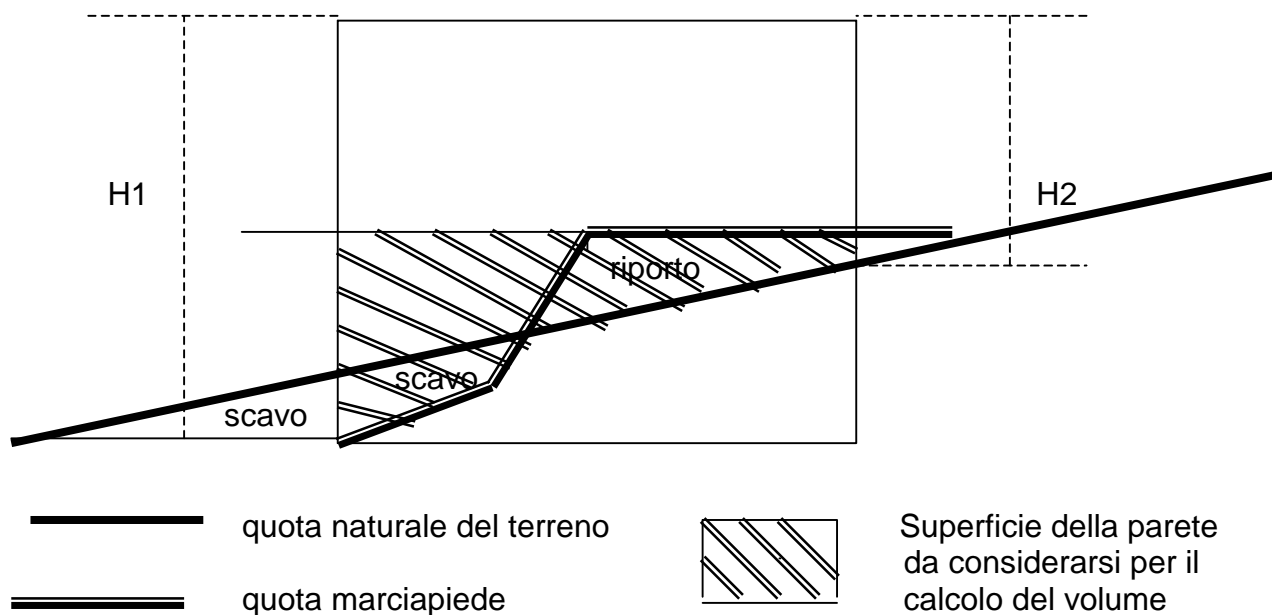
SCHEMA C



SCHEMA D



SCHEMA E



ART.57 - VOLUMI TECNICI

I volumi tecnici sono esclusi dal computo della volumetria, della superficie coperta, delle distanze stabilite dalle norme tecniche di P.R.G.; in qualsiasi caso i volumi tecnici devono essere eseguiti nel rispetto delle distanze previste dal codice civile, della superficie occupata e della superficie permeabile stabilita dalle vigenti normative. I volumi tecnici sono considerate opere pertinenziali.

Art. 57.1 – Volumi tecnici a servizio di edifici esistenti

Sono considerati volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive degli impianti stessi,

trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo sono da considerare volumi tecnici:

1. Extra corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il lastrico solare, se condominiale.
2. Extra-corsa ascensore
3. Serbatoi idrici e relativi impianti
4. Cisterne per la raccolta di acqua piovana.
5. Centrale termica, ove prescritta dalla potenza dell'impianto
6. Camini, canne fumarie e di ventilazione
7. Cabine elettriche
8. Depositi di gasolio e GPL
9. Scannafossi purché di larghezza non superiore a ml.1,00, privi di accessi diretti dall'esterno o dall'interno dell'edificio, ispezionabili solo dall'alto.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio.

Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, sono considerate a tutti gli effetti del volume, della superficie coperta e delle distanze dai confini e dai fabbricati, nel caso la loro altezza superi ml.2,50, se collocate all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, o ristrutturazioni i volumi tecnici devono essere previsti nel progetto e potranno essere assentiti successivamente solo in presenza di sopravvenute nuove normative tecniche.

Art.57.2 - Volumi tecnici a servizio di attività produttive

Sono considerati volumi tecnici a servizio di attività produttive:

1. Costruzioni che non prevedano e non siano idonee alla presenza di mano d'opera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi e sistemi, quali:
 - Cabine per trasformatori o per interruttori elettrici
 - Cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna
 - Cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché a servizio dell'impianto.
2. Serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e le relative opere.
3. Opere a carattere precario e facilmente amovibili, la cui permanenza non sia superiore ad anni 1:
 - baracche ed elementi componibili, in legno, metallo, e simili.
 - Ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzati.
 - Garitte
 - Chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri comando apparecchiature non presidiate.
4. Passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni processo e servizi.

5. Trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione.
6. Basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.
7. Attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e simili (bracci di scarichi e pensiline)
8. Attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazza, etc.
9. Tettoie di protezione di mezzi meccanici
10. Canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

Le suddette opere sono ammesse quali volumi tecnici in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, sempre che non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

Le opere in questione non debbono inoltre:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici;
- comportare aumenti di densità (che va espressa in termini di addetti);
- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più genericamente, di infrastrutture;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti
- essere comunque in contrasto con specifiche norme di piani attuativi, regolamenti, Piani urbanistici, specifiche leggi in materia.

Art.58 - SISTEMAZIONI ESTERNE

La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti volumi secondo le definizioni del presente Regolamento, esteso alle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni (lotti fondiari) che ne definisce assetto fisico ed utilizzazioni.

La sistemazione esterna include la realizzazione di arredi da giardino, manufatti leggeri, viali pedonali o carrabili, giardini, muretti di sistemazione esterna.

Le opere di cui al presente articolo sono considerate a tutti gli effetti opere pertinenziali.

Art. 58.1 - ARREDI DA GIARDINO

Sono definiti arredi da giardino, e come tali non computati ai fini della superficie coperta, del volume o delle distanze dal confine, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto.

Sono compresi nella definizione:

- piccoli box in legno, appoggiati al suolo, direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli, con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a mt. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, etc. nel numero massimo di 1 per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a mq. 100.
- Cucce per cani di volume non superiore a 0,8 mc., anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, con relativo spazio recinto, nel numero massimo

pari a quello dei cani regolarmente tatuati , di proprietà del proprietario del resede di pertinenza dell'abitazione principale;

- Piccole serre, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a mq. 100, con struttura metallica (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato) o in legno, chiuse con vetro o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie max di mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml.2,20, destinate al ricovero di piante da giardino; dimensioni maggiori possono essere consentite solo in base alla rilevante dimensione del giardino ed alle piante da ricoverare, fino ad un massimo di mq. 15 e con il divieto di qualsiasi altro uso, anche parziale.
- Barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, etc,) non superiore a mq. 2,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a mt. 2,00 nel numero massimo di 1 per resede di pertinenza.

L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

ART.58.2 - MANUFATTI E ACCESSORI LEGGERI

Si definiscono manufatti accessori leggeri quei manufatti cui, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non si riconosce superficie coperta o volume.

ART. 58.2.1. - GAZEBO

Si definisce gazebo un manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni di pubblici esercizi ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio , legno, completamente aperta su tutti i lati e avente altezza al colmo non superiore a 3 ml. superficie coperta non superiore a 15 mq..

La superficie del gazebo è computata ai fini della Superficie occupata di cui all'art. 51.4. ed è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza e per ciascun edificio condominiale. Il gazebo può essere realizzato alla distanza minima di mt. 3,00 dal confine.

ART.58.2.2. -PERGOLATO –

Si definisce pergolato una struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale, composta di elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, in legno, mattoni o metallo (con esclusione dell'utilizzo di alluminio anodizzato), atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a mt. 3. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera e non è valutata ai fini della prevenzione del rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. E'

consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. E' comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione. Il pergolato può essere realizzato a distanza di mt. 1,50 dal confine o o in continuità con altro pergolato posto nel fondo finitimo.o sul confine nel caso di dislivelli di quota tali che il fondo finitimo sia a quota superiore a mt.2.

ART.59 – DEFINIZIONI DEI FABBRICATI E DEGLI ELEMENTI DEI FABBRICATI

1. **EDIFICIO UNIFAMILIARE** –Edificio unifamiliare è la casa singola circondata su quattro lati da terreno di pertinenza di proprietà esclusiva, costituita da una unità immobiliare, salvo diversa attribuzione di categoria catastale tra la parte residenziale comprensiva delle pertinenze ed accessori e l'autorimessa. Ai fini della gratuità di cui all'art.9 lett. d) L.10/77, l'edificio unifamiliare come sopra definito è costituito da una unità immobiliare atta ad ospitare un nucleo familiare medio (mq. 75 di S.U. + SNR)
2. **RUDERE** – E' considerato rudere l'avanzo di un immobile per il quale non sia possibile individuarne la sagoma preesistente e conseguentemente le volumetrie con riferimento allo stato fisico alla data di presentazione dei progetti.
3. **BALCONE** – Si definisce balcone la superficie aggettante, accessibile da vani, aperta su tre lati. Se l'aggetto non è superiore a ml.1,50 la sua superficie non viene calcolata ai fini della superficie coperta. Se superiore a mt. 1,50 la sua superficie viene calcolata al 50% ai fini della superficie coperta.
4. **BALLATOIO** – Si definisce ballatoio la struttura distributiva orizzontale e aggettante a servizio di vani o unità immobiliari. La sua valutazione in termini di superficie è analoga a quella dei balconi.
5. **LOGGIA** – Si definisce loggia lo spazio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da altri vani, il cui volume viene computato al 50% e la cui superficie coperta è comunque valutabile al 100%. Nel caso di logge esistenti, la loro chiusura, anche mediante semplice infisso, comporta un incremento volumetrico del 50% del volume lordo totale.
6. **LOGGIATO** – Si definisce loggiato lo spazio definito da una pilastrata e da due orizzontamenti. Il suo volume è da computarsi per 1/3 e la superficie coperta al 100%. Nel caso di loggiati esistenti, la loro chiusura, anche mediante semplice infisso, comporta un incremento volumetrico di 2/3 del volume lordo totale.
7. **PORTICATO** – Si definisce porticato lo spazio utile definito da una o due pareti verticali e da una pilastrata, provvisto di copertura a tetto o a terrazza. Il volume dei porticati viene computato per 1/3 e la superficie coperta al 100%. Nel caso di porticati esistenti, la loro chiusura, anche mediante semplice infisso, comporta un incremento volumetrico di 2/3 del volume lordo totale.
8. **RECINZIONE** – Si definisce recinzione qualsiasi delimitazione di aree scoperte, sia essa costituita da murature, elementi prefabbricati, inferriate, reti, siepi. Sono compresi i cancelli di accesso e le relative opere accessorie. La recinzione è considerata opera pertinenziale.
9. **SCALE DI SICUREZZA** – Si definisce scala di sicurezza la struttura di collegamento verticale, interna od esterna, necessaria ed obbligatoria per consentire l'utilizzazione del fabbricato stesso in relazione alle norme prescrittive vigenti. Sono compresi nella definizione i corpi accessori necessari alla sua

qualificazione, quali le canne di areazione ed i vani filtro provvisti di porte tagliafuoco. Se esterna al fabbricato e aperta non è valutata agli effetti della superficie coperta e del volume.

10. SCALE ESTERNE – Le scale esterne, a sbalzo e di larghezza non superiore a mt.1,50, non sono computate ai fini della superficie coperta. La loro superficie coperta deve invece essere calcolata per intero, quando siano presenti anche una soltanto delle seguenti caratteristiche:
 - l'oggetto supera i mt. 1,50
 - si tratti di scale esterne con strutture sovrastanti o laterali
 - siano costituite da due rampe affiancate.Le scale esterne costituiscono volumetria quando hanno le caratteristiche dei porticati, delle logge e dei loggiati. Il calcolo della volumetria, così come determinato per porticati, logge e loggiati, sarà relativo alle porzioni di spazio delimitate da pareti e/o pilastrate.
11. SOLARIUM – Si definisce solarium la terrazza , come di seguito definita, esposta al sole per la pratica dell'elioterapia.
12. TERRAZZA – Si definisce terrazza una superficie scoperta praticabile, posta a copertura di ambienti sottostanti o una superficie di terreno pavimentata, recinta da un parapetto o balaustrata, con funzioni varie. In questo caso è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e superficie occupata.
13. TETTOIA – La definizione comprende le strutture orizzontali o inclinate aggettanti dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati. La sua valutazione in termini di superficie e di volume è analoga a quella dei balconi.

ART.60 – PARCHEGGI E AUTORIMESSE

ART. 60.1 - PARCHEGGIO DI PERTINENZA

E' la superficie coperta o scoperta, legata da vincolo pertinenziale ad un edificio o ad una unità immobiliare, destinata al ricovero od alla sosta temporanea dei veicoli in uso ai residenti nell'edificio o nell'unità immobiliare, ovvero alle attività che vi si svolgono, nei limiti di un metro quadro ogni 10 mc.

Nei fabbricati con più unità immobiliari sono ammesse autorimesse o spazi a parcheggio comuni solo se eccedenti il rapporto di 1mq ogni 20 mc. di costruzione; i restanti spazi a parcheggio dovranno comunque essere di pertinenza esclusiva di ciascuna unità abitativa.

Nei fabbricati esistenti non è ammessa l'eliminazione di spazi a parcheggio se non garantendo con soluzioni alternative parcheggi di pertinenza nella misura stabilita dalla legislazione vigente o comunque nella misura degli stessi spazi esistenti.

La realizzazione dei parcheggi in deroga agli strumenti urbanistici così come previsto dal comma 1 dell'art.9 della L. 122/89 può essere effettuata anche nell'area di pertinenza degli edifici purché i manufatti rispettino i seguenti requisiti:

- Siano interrati per almeno tre lati.
- Rispettino il rapporto della superficie permeabile.
- Rispettino le distanze previste dal Codice Civile.

ART. 60.2 - PARCHEGGIO DI RELAZIONE

E' la superficie, di norma scoperta, adiacente o comunque prossima ad un edificio, destinata prioritariamente alla sosta temporanea dei veicoli in uso ai fruitori dell'immobile servito, e comunque ad uso pubblico.

ART.60.3 – AUTORIMESSA

Per autorimessa si intende una superficie a parcheggio coperta, destinata al ricovero di veicoli, ma non alla loro manutenzione.

Art.60.4 – VINCOLO PERTINENZIALE

L'autorimessa ed i posti auto in genere, anche se scoperti, realizzati ai sensi della L. 122/89 e successive modificazioni ed integrazioni, devono essere asserviti al fabbricato residenziale con vincolo pertinenziale registrato e trascritto, redatto secondo il modello predisposto dall'Amministrazione Comunale. Per le nuove costruzioni l'asservimento con vincolo pertinenziale dei volumi realizzati per autorimesse, nei limiti previsti dalla stessa Legge, esonera i titolari dal pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi ai volumi delle autorimesse stesse.

ART.61 IMPIANTI TECNOLOGICI

Si intendono per impianti tecnologici: impianti elettrici, radiotelevisivi, elettronici, antenne e parafulmini, di riscaldamento, condizionamento e refrigerazione, idrosanitari e di acqua, di gas, di protezione antincendio, fognari, e quant'altro di utilità a servizio di edifici esistenti.

Sono comprese nella definizione tutte le opere accessorie necessarie al funzionamento degli impianti stessi come le antenne televisive, le tubazioni, i campanelli, i videocitofoni, le buche per lettere, etc.

Gli impianti tecnologici pubblici sono gli impianti a servizio della collettività realizzati dagli Enti competenti.

ART.62 VASCHE E PISCINE

Art.62.1 VASCHE

E' definita vasca qualsiasi struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione.

La vasca deve essere priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua.

La vasca è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.

Qualora la superficie occupata, qualunque sia la sua funzione, ecceda mq.10 e la capacità mc. 5,00 la vasca è computata ai fini della superficie occupata ed è considerata ad ogni effetto trasformazione urbanistica soggetta a concessione.

Qualora la vasca sia inferiore alle dimensioni sopra specificate, la stessa è considerata sistemazione esterna ai sensi dell'art.58 del Regolamento Edilizio.

Art.62.2 PISCINE

E' definita piscina la struttura, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La sua installazione è soggetta a concessione edilizia ed è considerata un impianto che comporta la trasformazione in via permanente del suolo inedificato.

La piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque.

E' considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento ed al riciclo dell'acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione.

La piscina deve consentire la profondità minima dell'acqua non inferiore a cm. 50.

La piscina è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo ed è computata ai fini della superficie occupata.

Le piscine, se entro terra dovranno essere realizzate a mt. 2,00 dal confine, se fuori terra dovranno rispettare le distanze previste dagli strumenti urbanistici.

Art.62.3 PISCINE STAGIONALI

Sono definite tali i contenitori, semplicemente appoggiati al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere, utilizzabili per la balneazione anche se non provvisti di trattamento sanitario delle acque.

Se mantenute permanentemente in loco, anche se svuotate, o se rimosse stagionalmente nel caso siano attrezzate, anche se non in maniera stabile, con impianti di trattamento delle acque, ovvero se di capacità superiore a mc. 5 , sono soggette al rilascio di concessione edilizia fatto salvo quanto previsto dalle vigenti Leggi in materia di Denuncia di inizio attività. In tali casi la piscina è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo, è computata ai fini della superficie occupata, e dovrà rispettare le distanze previste dagli strumenti urbanistici.

Art.62.4 INVASI

I laghetti collinari e gli invasi in genere, realizzati nel territorio extra urbano con finalità antincendio od irrigue o comunque connesse alla conduzione di un fondo agricolo sono considerate trasformazioni urbanistiche soggette a concessione edilizia gratuita.

ART.63- OPERE A CARATTERE PRECARIO E TEMPORANEO

Art.63.1 -OPERE PRECARIE

Sono definite tali le opere che non comportino alcuna durevole e permanente trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e che per la loro stessa natura risultino destinate a soddisfare necessità contingenti, limitate puntualmente nel tempo (dal giorno al giorno) e non ricorrenti.

La precarietà dell'opera è determinata essenzialmente dalla sua strumentalità e/o funzionalità al soddisfacimento delle esigenze temporanee sopra indicate.

Ai fini della qualificazione della precarietà dell'opera sono irrilevanti la tecnica costruttiva impiegata, la natura dei materiali adoperati, la più o meno facile rimovibilità delle parti che la compongono, la destinazione soggettivamente attribuita dagli interessati, l'infissione al suolo.

Rientrano nel novero delle costruzioni precarie, i fini esemplificativi, le costruzioni e/o le opere funzionali a lavori in corso soggetti a concessione edilizia.

Non possono essere considerate precarie le opere che vengono installate e rimosse secondo un preciso ciclo periodico destinato a rinnovarsi sempre con le stesse modalità per un tempo indeterminato e illimitato.

Le opere a carattere precario e temporaneo devono comunque essere ammissibili ai sensi del presente Regolamento edilizio e delle previsioni del vigente strumento urbanistico,

Art.63.2 - OPERE STAGIONALI

Sono definite stagionali quelle opere e/o interventi volti ad insediare sul territorio comunale, su suolo pubblico o privato, manufatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale.